PERSPECTIVES SCHL DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

ÉDITION NATIONALE

Baisse prévue de l'activité en 2002

Aperçu

Mises en chantier :
2001 : 160 100
2002 : 155 800

Reventes :
2001 : 364 500
2002 : 357 100

Les **mises en chantier** augmenteront cette année et diminueront l'an prochain. L'économie nord-américaine piétine, ce qui nuira à la demande de logements neufs en 2002. Le niveau des mises en chantier demeurera toutefois appréciable compte tenu des facteurs suivants : taux hypothécaires attrayants, forte immigration, stocks de logements neufs et inoccupés très faibles, rapport ventes-nouvelles inscriptions élevé et bas taux d'inoccupation des logements locatifs.

Le nombre de **reventes** atteindra un record cette année, mais reculera légèrement en 2002. La demande de logements existants ralentira à cause de la faible création d'emplois et ce, en dépit de l'abaissement des taux hypothécaires.

L'augmentation des **prix** de revente sera forte cette année, mais plus modérée en 2002.
Détails en page 3.

Les régions À SURVEILLER

Alberta : Malgré la baisse des prix de l'énergie, les investissements dans les secteurs pétrolier et gazier soutiendront l'économie et le marché de l'habitation de la province en 2002. (voir page 10).

Ontario : L'activité ralentira sur le marché de l'habitation en 2002, tout comme l'économie, mais les mises en chantier et les reventes resteront nombreuses. (voir page 13).

Colombie-Britannique : Grâce au recul des taux hypothécaires, la demande refoulée sera partiellement absorbée. (voir page 9).

Obtenez votre copie 2 à 3 semaines plus rapidement avec la distribution par courriel! Contactez Ginette Godward à (613) 748-2006 pour les détails.

Centre d'analyse de marché de la SCHL
Courriel: Centre_d'analyse_de_marche@cmhc-schl.gc.ca

Quatrième trimestre 2001

3 **APERÇU NATIONAL**

4 **TENDANCES REPÈRES**

6 **ARTICLE SPECIAL : MÊME LES LOCATAIRES RÉNOVENT**

ARTICLES PROVINCIAUX
9 Colombie-Britannique
10 Alberta
11 Saskatchewan
12 Manitoba
13 Ontario
14 Québec
15 Nouveau-Brunswick
16 Nouvelle-Écosse
17 Île-du-Prince-Édouard
18 Terre-Neuve

19 **TABLEAUX DES PRÉVISIONS**

Perspectives SCHL du marché de l'habitation: votre référence pour la planification de vos affaires.

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

LA SCHL : AU COEUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est au cœur de l'habitation. Toutes ses activités visent à aider les Canadiens et les Canadiennes à vivre dans un logement sûr à tout point de vue.

À titre d'organisme national responsable du logement, la SCHL joue un rôle important dans le secteur canadien de l'habitation. Elle propose de nouvelles façons de financer l'achat des maisons. Elle favorise l'innovation dans le domaine de la technologie et de la conception des habitations. Grâce à son assurance prêt hypothécaire, elle aide les Canadiens et les Canadiennes à réaliser leur rêve et à posséder leur propre maison.

Les Canadiens et les Canadiennes tirent avantage de la collaboration de la SCHL avec ses partenaires des secteurs public, privé et sans but lucratif en vue d'améliorer la qualité et l'accessibilité des logements et de faire en sorte qu'ils soient plus abordables, partout au pays.

L'aide accordée par la SCHL permet aux ménages à faible revenu, aux aînés, aux personnes handicapées et aux Autochtones de vivre dans des logements convenables et abordables. La SCHL crée des emplois pour les Canadiens et les Canadiennes dans le domaine des produits et services en aidant le secteur de l'habitation à exporter ses connaissances et ses compétences dans d'autres pays.

Les recherches de pointe effectuées par la SCHL améliorent la qualité des logements et font en sorte que ceux-ci soient plus abordables. Afin d'aider les Canadiens et les Canadiennes à tirer profit de son savoir-faire dans le domaine de l'habitation et à prendre des décisions éclairées, la SCHL est devenue le plus important éditeur canadien de publications portant sur le logement. Elle possède également la collection la plus complète de documents sur l'habitat.

Les Canadiens et les Canadiennes peuvent avoir facilement accès à nos informations par l'entremise des points de vente et des bureaux régionaux de la SCHL.

Renseignements et abonnements

Composez le 1 800 668-2642. À l'extérieur du Canada, le (613) 748-2006, télécopieur (613) 748-4069.
Pour nous joindre en direct, visitez notre page d'accueil à l'adresse suivante : www.cmhc-schl.gc.ca

Abonnement annuel (4 numéros) 120 $, TPS en sus
Un numéro 40 $, TPS en sus
Précisez le format : papier ou PDF (fichiers PDF envoyés par courriel).

Vous pouvez également commander ou vous abonner à nos publications à l'adresse suivante :
www.cmhc-schl.gc.ca/InfoMarche/magasin

«Multiple Listing Service (MLS™)» et Service inter-agences (S.I.A.) sont des marques d'accréditation enregistrées de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

© 2001 Société canadienne d'hypothèques et de logement
Tous droits réservés.

ISSN 1488-6545

Numéro de produit 61502-2001-Q04

Date de diffusion PDF

Premier trimestre 2002 — 18 janvier

Perspectives nationales

En détail

Beaucoup d'appartements, mais moins de maisons individuelles

Depuis 1999, la hausse constante du prix des maisons individuelles a poussé de nombreux acheteurs à se tourner vers des habitations relativement moins chères, comme les appartements, et la tendance devrait se poursuivre jusqu'en 2002. Par conséquent, c'est le secteur de la construction de logements individuels qui accusera une bonne partie des baisses prévues pour l'an prochain. L'activité devrait demeurer robuste du côté de la construction d'appartements en 2002, le nombre de mises en chantier demeurant pratiquement le même qu'en 2001.

Accroissement des mises en chantier de logements locatifs et des copropriétés

Les bas taux d'inoccupation et la forte immigration stimuleront la production de collectifs en 2001 et en 2002. La construction de logements locatifs restera, cependant, à d'assez bas niveaux. Ces logements seront destinés plus particulièrement aux personnes âgées et aux nouveaux arrivants. La construction de copropriétés progressera aussi, et une partie de ces logements sera louée. Les appartements en copropriété sont toujours très populaires en C.-B., en Alberta et en Ontario.

Ralentissement de la construction de logements individuels en Alberta en 2002

Il y aura moins de mises en chantier de maisons individuelles l'an prochain, et la baisse sera concentrée en Alberta. Le rythme d'activité demeurera solide dans la province, mais on notera une baisse de régime par rapport à la cadence très rapide observée en 2001. Le Québec et l'Ontario ressentiront aussi une baisse de la construction de maisons individuelles, en raison d'un tassement de la demande.

Record d'activité sur le marché de la revente en 2001, suivi d'une baisse en 2002

L'augmentation des inscriptions, la demande soutenue et des taux hypothécaires attrayants sont autant de facteurs contribuant au niveau record d'activité sur le marché de la revente en 2001. Même si les bas taux hypothécaires continueront de stimuler les ventes en 2002, il y aura moins de transactions à cause de la morosité régnant sur le marché du travail, surtout en Ontario et au Québec.

Hausse des prix modérée en 2002

Les hausses de prix devraient être modérées en 2002, en raison d'une diminution des rapports ventes-nouvelles inscriptions suite aux records enregistrés cette année. Dans plusieurs provinces, le marché passera de « vendeur » à « équilibré ».

Regard sur les conséquences des ATTAQUES TERRORISTES

La demande de logements sera affectée, mais il y aura des influences compensatoires

Compte tenu de la situation critique dans laquelle a été plongée l'économie après les attaques terroristes du 11 septembre aux É.-U., comme le prouve la dégringolade des marchés boursiers dans le monde, la Banque du Canada s'est empressée d'abaisser son taux d'escompte. Avec de nouvelles réductions prévues d'ici à la fin de l'année, les taux hypothécaires seront alors d'environ 3 % inférieurs à ce qu'ils étaient au début de 2001. Les taux plus bas soutiendront en partie les mises en chantier d'ici à la fin 2002. Nos simulations de modèle indiquent qu'il y aurait 8 000 mises en chantier supplémentaires dans les 3 à 9 mois suivants, pour chaque point de pourcentage de baisse des taux hypothécaires.

Par contre, les prévisions de croissance du PIB au Canada ont été révisées à la baisse de plus de 0,5 %, à cause du risque élevé de récession dès le troisième trimestre 2001. Cette baisse est essentiellement attribuable au repli des exportations consécutif à la décélération de la croissance aux É.-U., et aussi à la diminution des dépenses des consommateurs au Canada, provoquée par les perspectives de hausse du chômage et d'effritement de la confiance dans les prochains mois. D'après nos simulations, au cours des 3 à 9 trimestres à venir, il y aurait 9 000 mises en chantier de moins, pour chaque point de pourcentage de baisse soutenue de l'emploi (perte de 150 000 postes). Si les projections se concrétisent, on verra alors un repli des mises en chantier d'ici à la fin de 2002.

La confiance des consommateurs est un facteur clé de nos prévisions, mais elle est difficile à maîtriser. Si la baisse de la confiance touche un creux semblable à celui observé pendant une récession, la demande de logements pourraient être inférieure aux prévisions.

Dans l'ensemble, de nombreux facteurs demeureront favorables au marché de l'habitation au Canada (voir pages 4 et 5).

Contact : Michel Laurence (613) 748-2737 mlaurenc@cmhc-schl.gc.ca

Tendances repères

À surveiller

- √ *Rythme de croissance économique*
- √ *Rythme de création d'emplois*
- √ *Confiance des consommateurs*

Points positifs

- √ *Taux hypothécaires avantageux*
- √ *Forte immigration*
- √ *Offre limitée de logements*

Économie

Les prévisions de croissance économique pour 2001 et 2002 ont été fortement révisées à la baisse, suite aux attaques terroristes aux É.-U. Ces dernières ont déstabilisé plusieurs grands secteurs de l'économie mondiale, comme ceux du tourisme, du transport aérien, de l'aéronautique, des finances et des assurances. Le commerce international a aussi été entravé par la multiplication des contrôles aux frontières.

Au Canada, les exportations, les profits et les investissements des entreprises ainsi que la confiance des consommateurs subiront le contrecoup de ces événements. On s'attend à ce que le rythme de croissance économique soit faible au pays, ne dépassant pas 1,6 % cette année et 2,3 % en 2002. Le risque de récession n'a jamais été aussi élevé depuis 10 ans.

Emploi

À l'instar des prévisions économiques, les perspectives de croissance de l'emploi ont été corrigées à la baisse pour cette année et l'an prochain. L'emploi devrait progresser de 1,1 et 1,5 % en 2001 et 2002 respectivement. Malgré tout, le marché de l'habitation profitera encore des gains générés par le million et plus d'emplois créés ces trois dernières années. Un accroissement de l'emploi ne se traduit pas immédiatement par une accélération de la demande de logements puisque les ménages doivent d'abord accumuler une mise de fonds et évaluer leurs besoins.

Confiance des consommateurs

La volatilité des marchés boursiers et le ralentissement économique ont créé de l'incertitude, sans toutefois avoir entamé indûment la confiance des consommateurs au cours des neuf premiers mois de 2001. Mais les récents événements ont changé la donne. L'annonce de mises à pied massives, la hausse du chômage, l'effrondrement des marchés boursiers et d'autres mauvaises nouvelles entraîneront une diminution de la confiance et des dépenses des consommateurs.

Taux hypothécaires

Les perspectives d'évolution des taux hypothécaires sont favorables. La crainte d'un ralentissement économique a provoqué des baisses répétées des taux d'intérêt au Canada et aux É.-U., et ce n'est pas fini. Les taux devraient toutefois remonter l'an prochain, à la faveur d'une reprise économique. D'ici à la fin 2002, les taux à un an varieront de 4,50 à 5,50 %, ceux à 3 ans, de 5,50 à 6.50 %, et ceux à 5 ans, de 6,50 à 7,50 %.

Migration

L'immigration s'est fortement redressée, après la chute observée en 1998. En 2000, le Canada a reçu près de 227 000 immigrants, soit un peu plus que la fourchette cible comprise entre 200 000 et 225 000 personnes. Cette année, on dépassera largement cette limite, puisque le Canada attend l'arrivée de plus de 250 000 immigrants. Le solde migratoire devrait demeurer élevé en 2002, mais ralentir à cause du renforcement des mesures de sécurité. Si l'on tient compte d'autres flux migratoires, comme l'émigration et la migration de résidents non permanents, la migration nette totale au Canada depuis 1996 dépassera largement la marque du million d'immigrants, ce qui a grandement stimulé la demande de logements, particulièrement dans les quatre provinces les plus peuplées.

Stock de logements inoccupés

Propulsée par une croissance phénoménale de l'emploi, la demande de logements (de type propriétaire-occupant, en copropriété ou locatif) a largement dépassé l'offre ces dernières années, et même en 2001, malgré la faible croissance de l'emploi. Cette vigueur de la demande a fait fondre les stocks de logements neufs et inoccupés à des niveaux exceptionnellement bas et les taux d'inoccupation de logements locatifs à des creux cycliques. Les stocks sont si faibles que la demande ne pourra désormais être comblée que par une augmentation des mises en chantier.

Contact : Michel Laurence (613) 748-2737 mlaurenc@cmhc-schl.gc.ca

Tendances en bref

Les principaux facteurs et leur incidence sur la construction résidentielle

Facteur	Commentaire	Incidence 2001	Incidence 2002
Taux hypothécaires	Repli cette année et bas l'an prochain.	👍	👍
Emploi	La forte création d'emplois en 2000 a alimenté la demande de logements cette année, mais les difficultés observées sur le marché du travail nuiront à la demande l'an prochain.	👍	👎
Revenus	En hausse, grâce aux baisses d'impôts et aux augmentations salariales.	👍	👍
Migration nette	L'immigration massive des dernières années soutiendra la demande de logements en 2001-02.	👍	👍
Formation des ménages	En hausse, grâce à l'accroissement de l'immigration nette et de la création d'emplois ces dernières années.	👍	👍
Confiance des consommateurs	Solide au 1er semestre 2001, mais elle devrait se détériorer à cause des pertes d'emplois attendues vers la fin de l'année. Elle pourrait influencer la demande de logements en 2002.	👍	👎
Marché de la revente	Construction de logements stimulée par la demande non comblée sur un marché de la revente très tendu, mais tassement en 2002.	👍	👍
Logements vacants	La rareté des logements inoccupés est de bon augure pour les constructeurs.	👍	👍
Taux d'inoccupation	Les faibles taux d'inoccupation stimulent la construction de collectifs.	👍	👍
Profits	Les prix des logements augmenteront plus vite que le coût de la main-d'oeuvre et celui des matériaux combinés.	👍	👍

Contact : Michel Laurence (613) 748-2737 mlaurenc@cmhc-schl.gc.ca

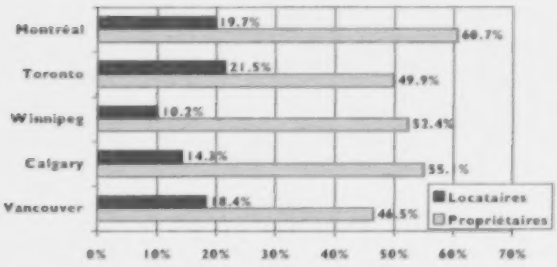
Même les locataires rénovent

Une enquête réalisée par la Print Measurement Bureau indique que près d'un locataire sur cinq au Canada ont réalisé des rénovations dans leur logis au cours des deux dernières années pour des dépenses moyennes de 2 312 $.

Un locataire sur cinq et un propriétaire sur deux ont rénové au cours de ces deux dernières années

Selon une enquête du Print Measurement Bureau (PMB) sur les rénovations domiciliaires au Canada, 19.7 % des locataires ont déclaré avoir réalisé des rénovations ces deux dernières années alors que ce pourcentage était de 53,7 % pour les propriétaires de maison unifamiliale.

Pourcentage de rénovateurs
Locataires vs propriétaires



Source : Print Measurement Bureau 2000

Dans le groupe des propriétaires, la palme revient à Montréal avec 60,7 % de rénovateurs. Calgary arrive au deuxième rang avec 55,1 % de propriétaires rénovateurs, suivi de Winnipeg, Toronto et Vancouver.

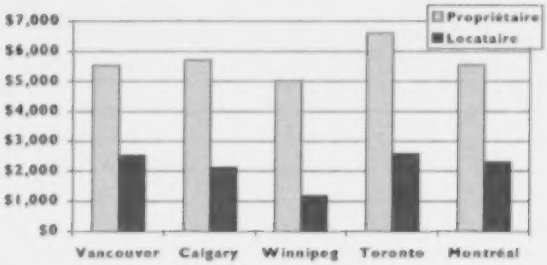
Pour ce qui est des locataires, l'honneur revient à Toronto avec 21,5 % de rénovateurs, suivi de près par Montréal (19,7 %) et Vancouver (18,4 %). Calgary et Winnipeg présentent un profil bien différent dans ce secteur avec respectivement 14,3 % et 10,2 % de locataires rénovateurs.

En proportion, les locataires dépensent un montant équivalent à 43 % des dépenses en rénovation que font les propriétaires

Sur le plan national, l'enquête de PMB révèle que les propriétaires qui ont réalisé des rénovations ces deux dernières années ont dépensé en moyennes 5 365 $ pour leur travaux. Toutefois, ce qui peut sembler surprenant, les locataires rénovateurs ont dépensé en moyenne 2 312 $, soit 43 % du niveau de dépense des propriétaires.

À Toronto, les propriétaires rénovateurs ont dépensé en moyenne 6 621 $ ces deux dernières années, le plus haut niveau de dépenses en rénovation enregistré parmi les cinq villes étudiées. Les propriétaires des autres villes ont déclaré avoir dépensé en moyenne entre 5 009 $ (Winnipeg) et 5 551 $ (Montréal).

Moyenne dépensée en rénovation
Locataire – Propriétaire



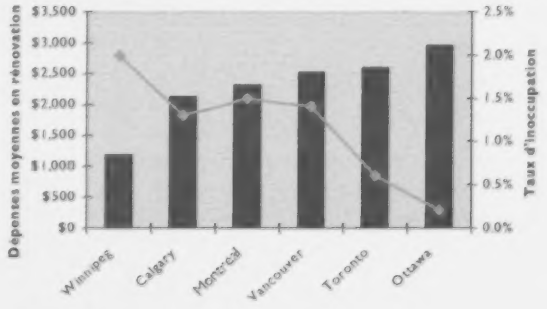
Source : Print Measurement Bureau 2000

C'est aussi à Toronto que les dépenses moyennes en rénovation des locataires sont les plus élevées avec 2 585 $. Les locataires de Montréal, Vancouver et Calgary ont déclaré des dépenses moyennes supérieures à 2 000 $, alors que ceux de Winnipeg n'ont dépensé que 1 189 $ pour les rénovations de leur logis.

Un lien entre le taux d'inoccupation et les dépenses en rénovation des locataires

Dans le graphique ci-dessous, on peut nettement constater une corrélation entre le niveau de dépenses en rénovation des

Taux d'inoccupation et dépenses en rénovation des locataires



Sources : Print Measurement Bureau et SCHL

Contact : Claude Lapointe (613) 748-2354 clapoint@cmhc-schl.gc.ca

locataires et le taux d'inoccupation de la ville dans laquelle ils habitent.

On peut penser que dans certaines villes, le choix plus restreint d'appartements forcent certains locataires à choisir des appartements ne convenant pas exactement à leurs goûts. Ceux-ci sont ainsi contraints à investir un certain montant d'argent en rénovation afin de combler les lacunes de leur logis en terme de décoration intérieure et de modernisme.

De plus, les locataires des villes où les taux d'innocupation sont faibles ont un fort incitatif à garder leur logis actuel même s'il ne convient plus tout à fait à leur goût ou s'ils ont les moyens de se payer un peu plus de luxe. Au lieu de déménager et de risquer d'être déçu ailleurs, ils préfèrent peut-être rénover leur appartement et y mettre une touche personnelle.

Que rénovent les locataires...

Oui, ils rénovent les locataires, mais que rénovent-ils au juste? L'enquête de PMB révèle que les locataires font principalement de la décoration intérieure.ajouts de pièces à leur logis.

En tout, 61,8 % des locataires rénovateurs s'attardent à refaire la peinture et le papier peint de leur logis. Un autre 30,7 % apportent des modifications aux planchers et aux tapis, 25,9 % rénovent le sous-sol, la cuisine, la salle de bain ou la salle familiale, 19,8 % améliorent l'isolation en rénovant portes et fenêtres, 19,3 % apportent des changements à leur aménagement paysager et 16,9 % s'attardent à des travaux reliés à la plomberie, le chauffage ou l'air climatisé. Très peu vont apporter des modifications aux armoires de cuisine ou faire des ajouts de pièces à leur logis.

Rénovations des locataires

Type de rénovations	Pourcentage
Rénovations (sous-sol, salle de bain, cuisine, salle familiale)	25,9 %
Ajouts	8,0 %
Peinture/Papier peint	61,8 %
Planchers/Tapis	30,7 %
Armoires	8,8 %
Aménagement paysager	19,3 %
Plomberie/Chauffage/Air climatisé	16,9 %
Fenêtre/Portes/Isolation	19,8 %

Source : Print Measurement Bureau 2000

Ce portrait peu donc sembler surprenant, mais révèle clairement l'importance qu'accordent les ménages locataires au confort et à la qualité de leur logis au point d'y apporter des rénovations importantes.

Types de rénovations vs types de maisons

Les propriétaires de maisons neuves (90 % des ceux-ci ont déclaré lors de l'enquête avoir leur maison depuis plus de 3 ans) et les propriétaires de maisons existantes ont des préoccupations différentes concernant les types de rénovation auxquels ils s'attardent. L'enquête de PMB fait ressortir clairement ces différences.

En voici un exemple frappant : un propriétaire de maison existante sur deux a déclaré avoir fait des rénovations à son sous-sol, sa salle de bain, sa cuisine et/ou sa salle familiale contre un propriétaire sur trois chez les propriétaires de maisons neuves, soit un écart de 18 points de pourcentage. Ce grand écart peut très bien s'expliquer par le fait que les propriétaire de maisons neuves ont accepté les plans d'aménagement de leurs pièces et sont généralement satisfaits plus longtemps de leur choix.

Rénovations des propriétaires par type de maisons

Type de rénovations	Neuves	Existantes
Rénovations (sous-sol, salle de bain, cuisine, salle familiale)	32,2 %	50,3 %
Ajouts	12,5 %	9,8 %
Peinture/Papiers peints	50,3 %	53,0 %
Planchers/Tapis	34,7 %	41,4 %
Armoires	10,9 %	13,4 %
Aménagement paysager	33,3 %	33,4 %
Plomberie/Chauffage/Air climatisé	17,9 %	25,1 %
Fenêtre/Portes/Isolation	27,2 %	33,1 %

Source : Print Measurement Bureau 2000

Cependant, les propriétaires de maisons existantes font souvent leur achat sur l'appréciation globale de la maison et prévoient un certain nombre de rénovations à court ou moyen terme pour adapter les pièces en fonction de leurs goûts et pour également ajouter une touche de modernisme.

Des écarts non-négligeables ont aussi été observés au niveau du remplacement des planchers et des tapis, de l'amélioration de la plomberie, du chauffage et de l'air climatisé, ainsi que du rajeunissement des portes et fenêtres. Les autres catégories de rénovation montrent des écarts plus marginaux.

La catégorie des ajouts est la seule où les propriétaires de maisons neuves prédominent. Ceux-ci semblent donc mettre une plus grande emphase, après un certain nombre d'années, sur les ajouts qu'ils pourraient apporter à leur maison que les propriétaires de maisons existantes.

Dépenses de rénovation légèrement plus élevées chez les propriétaires de maisons existantes

En général, on peut s'attendre à ce que les dépenses de rénovations soient plus importantes chez les propriétaires de maisons existantes que chez les propriétaires de maisons

Contact : Claude Lapointe (613) 748-2354 clapoint@cmhc-schl.gc.ca

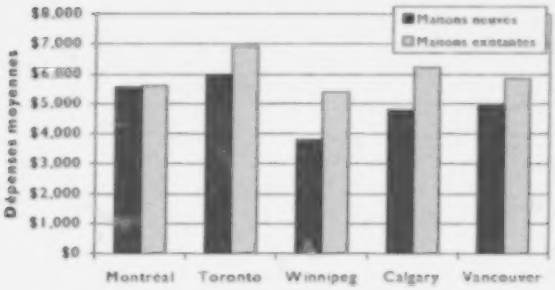
neuves, et c'est ce qui ressort entre autres de l'enquête de PMB. Toutefois, la surprise vient du faible écart qui sépare les deux.

En effet, l'écart moyen entre les dépenses des propriétaires de maisons existantes et celles des propriétaires de maisons neuves encourues au cours des deux dernières années n'est que de 404 $. Les propriétaires de maisons existantes ont déclaré avoir dépensé en moyenne 5 572 $ au cours des deux dernières années contre 5 168 $ pour les propriétaires de maisons neuves.

L'enquête de PMB ne permet pas de vérifier ce fait, mais nous pouvons poser l'hypothèse que les propriétaires de maisons neuves gardent leur maison suffisamment longtemps en général pour en venir à avoir des dépenses de rénovation très comparables aux proriétaires de maisons existantes.

Les dépenses moyennes de rénovation à Montréal sont quasi-équivalentes pour les propriétaires de maisons neuves et ceux de maisons existantes. L'écart le plus grand se situe à Winnipeg avec 1 592 $, suivi de Calgary avec 1 411 $, de Toronto et de Vancouver avec un écart respectif de 929 $ et 897 $.

Dépenses moyennes en rénovation
Propriétaires maisons neuves vs existantes



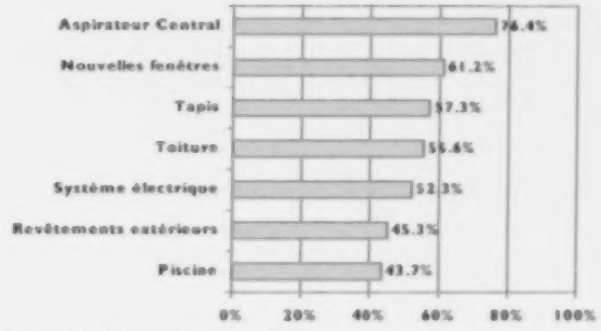
Source : Print Measurement Bureau 2000

Près d'un propriétaire sur deux réalise les travaux de rénovation lui-même

L'enquête de PMB recueille aussi des informations concernant la personne principale qui réalise les rénovations domiciliaires, et ce, par type de rénovation.
Sur l'ensemble des répondants au Canada, 44,7 % ont répondu avoir été la principale personne qui a réalisé les travaux de rénovation à la maison. Les propriétaires ont révélé avoir eu recours à des entrepreneurs dans 29,2 % des cas. Enfin, les 26,1 % restants ont demandé l'aide d'un ami ou d'un membre de la famille pour faire leurs travaux de rénovation.

Pour certains travaux de rénovation, parfois plus complexes et plus techniques, les propriétaires ont demandé dans une plus grande proportion les services d'un entrepreneur. Dans le graphique ci-dessous nous présentons sept domaines de travaux pour lesquels il a plus souvent été fait appel à de la main d'oeuvre spécialisée, soit : aspirateur central, nouvelles fenêtres, tapis, toiture, système électrique, revêtements extérieurs et piscine.

Projets de rénovation pour lesquels les propriétaires ont souvent recours à des entrepreneurs



Source : Print Measurement Bureau 2000

D'autres travaux, par contre, ont été réalisés par les propriétaires dans la majorité des cas. Par exemple, 52,1 % des propriétaires rénovateurs ont répondu avoir réalisé eux-mêmes la construction de leur remise extérieure. Le recouvrement mural (papier peint, peinture et autres) a été posé en grande partie aussi par les propriétaires, c'est -à-dire dans 59,0 % des cas.

Enfin, les propriétaires ont été les principaux artisants des rénovations suivantes : le traitement du bois extérieur (63,2 %), la pose de calfeutrage (58,6 %), la pose de coupe-froid (59,7 %), l'isolation (50,6 %) et l'aménagement du sous-sol (49,5 %).

Enquête du Print Measurement Bureau

L'enquête annuelle du Print Measurement Bureau utilise un échantillon de 24 000 répondants. La structure de l'échantillon utilisée par PMB est constante d'une année à l'autre. Chaque année un nouvel échantillon est élaboré afin de représenter la population canadienne le plus fidèlement possible (sauf quelques exceptions comme le Grand Nord, les institutions, les réserves indiennes).

Le Print Measurement Bureau est un organisme à but non lucratif, qui représente les intérêts des éditeurs, des agences de publicité, des annonceurs et d'autres entreprises oeuvrant dans l'industrie au Canada.

Contact : Claude Lapointe (613) 748-2354 clapoint@cmhc-schl.gc.ca

Colombie-Britannique

Aperçu

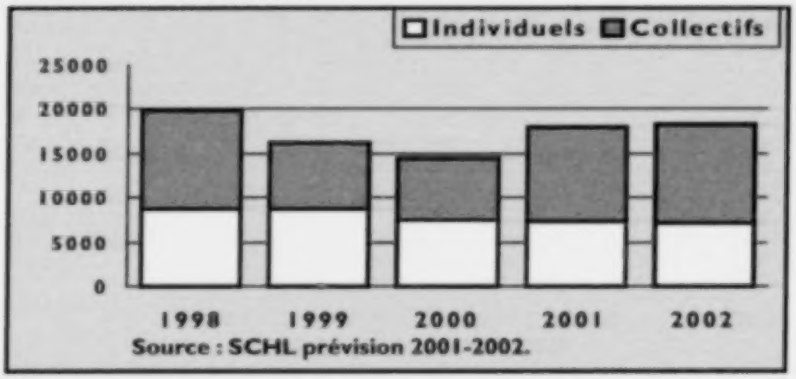
Bonne tenue des marchés malgré le ralentissement économique

Les marchés résidentiels sont toujours très animés dans les zones urbaines de la C.-B. La diminution des taux d'intérêt a non seulement encouragé l'accession à la propriété mais a également permis de réduire les coûts de financement assumés par les promoteurs et, par conséquent, de soutenir les prix. De surcroît, l'importante progression du marché de la revente et la baisse des stocks de logements neufs devraient continuer à stimuler les mises en chantier durant les prochains mois et l'année prochaine.

La situation économique n'est pas aussi reluisante. La faiblesse des économies américaine et japonaise freine l'activité provinciale dans les importants secteurs du tourisme et des exportations. La croissance moyenne de l'emploi devrait donc être négligeable cette année. L'imposition de droits compensatoires de 19,3 % sur les produits de bois résineux à valeur ajoutée a déjà entraîné des mises à pied dans les usines du littoral, et il faut s'attendre à d'autres licenciements. Par contre, le secteur de l'énergie continue sur sa lancée. Malgré le léger repli prévu des prix du gaz et de l'électricité, les perspectives d'investissement dans ce secteur au cours des prochaines années demeurent bonnes.

Dans la mesure où le ralentissement économique mondial ne s'intensifie pas, la baisse considérable des taux d'imposition et la confiance accrue des entreprises et des consommateurs devraient soutenir le développement économique à long terme de la province.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Leur nombre continuera de régresser légèrement cette année et l'an prochain. En effet, la disponibilité moindre de terrains et l'augmentation des droits d'aménagement feront fléchir l'offre de logements individuels neufs à **Vancouver**. On prévoit toutefois une légère progression à **Victoria** et à **Kelowna**, où les prix modérés et les faibles taux d'intérêt favoriseront l'achat de logements à un cran supérieur.

Mises en chantier, logements collectifs: Elles continueront de stimuler le marché du neuf, en particulier à **Vancouver**. En raison du faible taux d'inoccupation, elles atteindront cette année leur plus haut niveau en près de dix ans. La construction de copropriétés demeurera bonne l'an prochain, les maisons en rangée et les logements dans les tours d'habitation faisant l'objet de la plus forte demande.

Reventes: Cette année, un nombre record de reventes a été enregistré à **Vancouver** et à **Victoria**. Les taux hypothécaires demeureront faibles et l'on devrait donc observer de fortes ventes tout au long de 2002.

Prix: Malgré la fermeté des ventes, le prix moyen est demeuré relativement stable sur la plupart des marchés. Le nombre accru d'accédants à la propriété a fait en sorte que la demande s'est déplacée vers les logements de prix modérés. Par contre, l'augmentation du rapport ventes-inscriptions courantes laisse supposer un resserrement du marché et, par conséquent, une hausse future des prix.

Regard sur la CONFIANCE DES CONSOMMATEURS

Depuis plus de dix ans, les Britanno-colombiens comptent parmi les moins optimistes au pays pour ce qui est de l'avenir économique de leur province. Toutefois, selon certaines données du Conference Board du Canada, la confiance des consommateurs a grimpé dès le deuxième trimestre de 2001.

Cette progression du niveau de confiance, combinée aux faibles taux d'intérêt, a eu une forte incidence sur les habitudes de consommation des résidents de la province. Plus précisément, les ventes au détail ont augmenté de 6 % par rapport à l'année dernière, et on constate un énorme regain d'intérêt pour l'accession à la propriété.

Contact : Carl Gomez (604) 737-4096, cgomez@cmhc-schl.gc.ca

Alberta

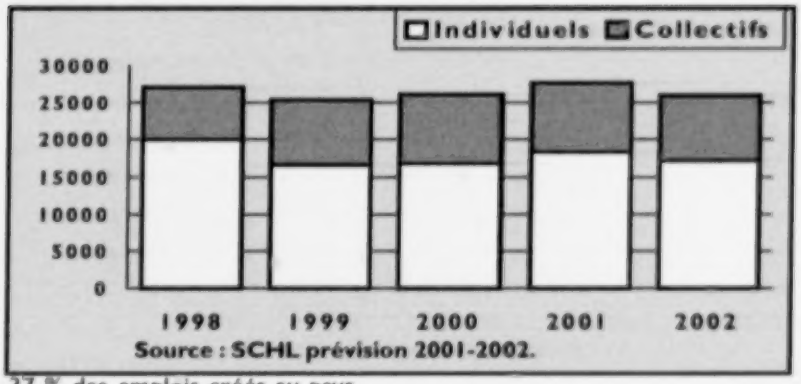
Aperçu

Croissance économique continue

Les indicateurs économiques laissent toujours entrevoir une bonne performance de l'économie albertaine en 2001. Au cours des six premiers mois de l'année, les ventes au détail ont progressé de 10,1 %. Durant la même période, les livraisons manufacturières et les recettes monétaires agricoles ont avancé respectivement de 6 et de 11,8 % respectivement. De janvier à mai, la production de pétrole brut s'est accrue de 1,8 % par rapport aux mois correspondants de 2000 alors que celle de gaz naturel n'a progressé que de 0,8 %.

En raison de la forte activité dans plusieurs secteurs, la situation du marché du travail sera meilleure en Alberta que dans l'ensemble du pays. On dénombrera plus de 40 000 nouveaux emplois cette année, soit 23 % des emplois créés au Canada. Ce pourcentage est le plus fort enregistré depuis 1996, année où l'Alberta recueillait 37 % des emplois créés au pays.

Mises en chantier



En 2002, la croissance de l'emploi et de l'économie devrait décliner par rapport à 2001. Le récent fléchissement du prix du gaz naturel force les producteurs à reconsidérer leurs plans d'investissement pour l'année qui vient. En outre, le ralentissement de l'économie aux États-Unis, en Ontario et au Québec devrait avoir des répercussions négatives sur les exportations.

Malgré un repli de la croissance, la situation de l'emploi demeurera meilleure en Alberta qu'ailleurs au pays. La province restera donc la destination de choix des migrants interprovinciaux et la demande de logements se maintiendra à de hauts niveaux durant la période visée.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: La demande excédentaire provenant du marché de la revente continue de se faire sentir sur le marché du logement individuel. En 2001, les mises en chantier de logements individuels afficheront leur meilleure performance en trois ans. En 2002, elles se stabiliseront à **Edmonton** et régresseront légèrement à **Calgary** et dans les autres centres urbains. L'activité globale dans ce secteur demeurera malgré tout supérieure à la moyenne des cinq dernières années.

Mises en chantier, logements collectifs: Elles devraient diminuer de 2 % cette année puisque le recul observé à **Calgary** ne sera pas compensé par les gains enregistrés dans les autres centres urbains. Le ralentissement de l'activité à **Calgary** favorisera l'écoulement des stocks excédentaires dans l'agglomération. En 2002, le nombre global de mises en chantier de collectifs dans la province se rapprochera de la moyenne des cinq dernières années.

Reventes: Le nombre de ventes S.I.A. atteindra un niveau record cette année en raison des taux hypothécaires favorables et de la robustesse du marché du travail. Les ventes diminueront quelque peu en 2002 puisque les taux hypothécaires se mettront à remonter et que les gains d'emploi seront modérés. Il reste que le nombre de ventes S.I.A. enregistré devrait être le deuxième en importance.

Prix: La demande soutenue et le faible niveau des inscriptions feront augmenter les prix sur l'horizon de prévision. Le prix S.I.A. moyen devrait progresser de près de 4 % cette année et de 3,3 % en 2002. Seules la Colombie-Britannique et l'Ontario afficheront des prix plus élevés qu'en Alberta. Entre la C.-B. et l'Alberta, l'écart de prix est d'environ 65 000 $ et entre l'Ontario et l'Alberta, d'environ 45 000 $.

Regard sur EDMONTON

Cette année, Edmonton est le point chaud des marchés provinciaux de l'habitation. Entre 2000 et 2001, le nombre total de ventes S.I.A. devrait augmenter d'environ 12,1 % à Edmonton et de 8,9 % à Calgary.

Edmonton est également le chef de file pour ce qui est de la hausse des mises en chantier. Cette année, ce nombre devrait s'accroître d'environ 12,4 %, contre 5,3 % pour l'ensemble de la province. À Edmonton, on prévoit qu'il y aura 7 000 mises en chantier en 2001 et à peu près autant en 2002.

Contact : Richard Corriveau (403) 515-3005, rcorrive@cmhc-schl.gc.ca
Richard Goatcher (780) 423-8729, rgoatche@cmhc-schl.gc.ca

Saskatchewan

Aperçu

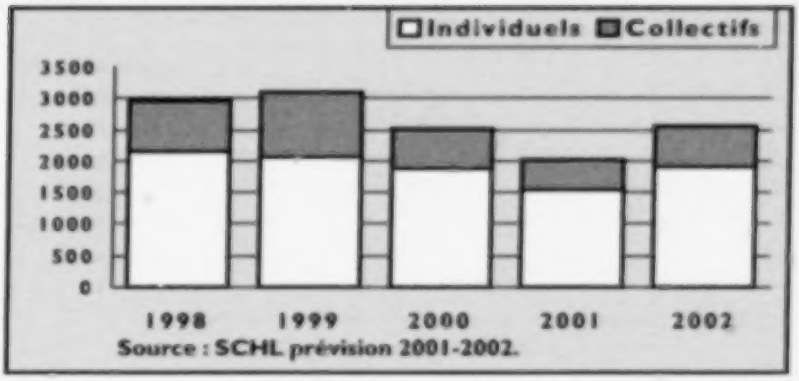
Amélioration attendue de la situation sur le marché de l'habitation l'an prochain

Globalement, étant donné la mauvaise tenue de l'économie en 2001, les chiffres de l'emploi ne sont pas reluisants. Durant les huit premiers mois de l'année en cours, on a déploré plus de 11 000 pertes d'emplois par rapport à la même période l'an dernier.

Après examen approfondi des données, on voit pourtant que les marchés du travail de **Regina** et **Saskatoon** tiennent bon et que la plupart des emplois supprimés l'ont été dans le secteur de l'agriculture, c'est-à-dire dans les zones rurales.

La vitalité économique relative des deux grandes villes de la province poussent beaucoup de ménages à quitter la campagne pour aller s'installer en zone urbaine. Ceci s'est traduit par une hausse de l'activité sur le marché de la revente à **Saskatoon** et à **Regina** et par une baisse partout ailleurs.

Mises en chantier



Source : SCHL *prévision 2001-2002.*

Parallèlement, de meilleures perspectives d'emploi dans d'autres provinces incitent de nombreux ménages saskatchewannais à partir, ce qui a eu pour effet de réduire la demande sur le marché du neuf et le nombre de mises en chantier cette année.

Par contre, en 2002, la demande de logements devrait croître, à la faveur de la progression de l'emploi et d'un recul de l'émigration. Une partie de la demande sera comblée sur le marché du neuf car l'offre de logements existants sera insuffisante en raison du manque d'inscriptions. Par conséquent, le nombre de mises en chantier augmentera en 2002 (on en prévoit 2 550) et les stocks redescendront à des niveaux plus normaux.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Étant donné que le marché de l'existant suffira amplement à répondre à la demande de maisons individuelles, il y aura une diminution des mises en chantier de ce type de logements en 2001. Ce sont **Regina** et **Saskatoon** qui accuseront plus de la moitié des pertes cette année. La construction résidentielle devrait reprendre en 2002, sous l'impulsion de la croissance de l'emploi et d'une reprise consécutive de la demande de logements. Près des deux tiers des gains à ce chapitre seront enregistrés à **Regina** et **Saskatoon**.

Mises en chantier, logements collectifs: L'exode rural permettra de soutenir la demande de logements collectifs, laquelle sera largement comblée à même les stocks d'habitations nouvellement achevées et inoccupées. Il ne sera donc pas nécessaire de construire beaucoup de logements cette année. Avec le retour à la normale des stocks et la relance de l'emploi, les mises en chantier de logements collectifs devraient faire un bond de 40 % en 2002, et environ 55 % de la hausse sera concentrée à **Saskatoon** et **Regina.**

Reventes: Le marché saskatchewannais de la revente évolue dans le même sens que le marché national, favorisé en partie par la baisse des taux hypothécaires. Les ventes S.I.A. augmenteront de 2 % cette année, mais avec la stabilisation du nombre d'inscriptions, les ventes devraient stagner en 2002.

Prix: La raréfaction des inscriptions de logements à prix modérés favorisera la hausse des prix au cours de la période de prévision. En 2002, le prix moyen de revente devrait atteindre les 100 000 $ à **Regina**.

Regard sur l'IMMIGRATION

La Saskatchewan connaît depuis longtemps déjà une importante émigration nette. Même si ces pertes nuisent à la demande sur le marché de l'habitation, les constructeurs doivent se rappeler que la province accueille chaque année de nouveaux immigrants.

Entre 1995 et 2000, la province a reçu plus de 18 000 migrants par année. La plupart d'entre eux (environ 16 500) viennent d'autres provinces, essentiellement de l'Alberta. En moyenne, plus de 90 % de ces ménages ont acheté un logement neuf ou existant, et 10 % ont loué leur habitation.

Contact : Paul Caton (306) 975-4897, pcaton@cmhc-schl.gc.ca

Manitoba

Aperçu

Toujours une bonne performance

Les indicateurs économiques laissent toujours entrevoir une bonne performance de l'économie manitobaine en 2001. De janvier à août, le nombre total d'emplois a crû de 0,6 % par rapport à la période correspondante de 2000. Les pertes observées dans le secteur des biens ont été neutralisées par les gains dans le secteur des services.

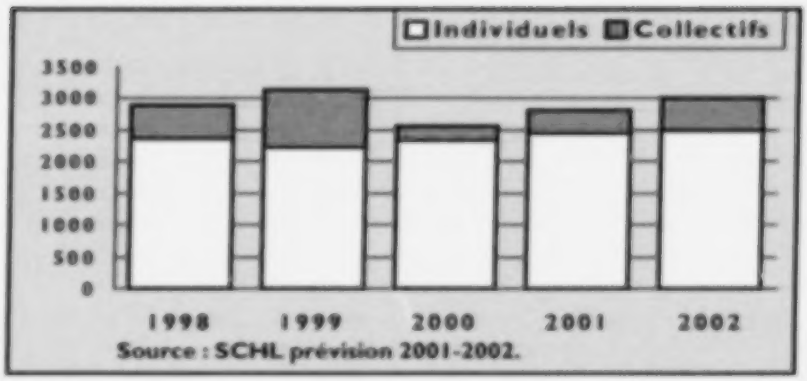
La situation du marché de l'emploi était meilleure à **Winnipeg** qu'ailleurs dans la province. Par rapport à la période équivalente un an plus tôt, l'emploi y a progressé de 1,8 % durant les huit premiers mois de l'année, soit une hausse de 2,5 % dans le secteur des services et un recul de 0,4 % dans le secteur des biens.

En 2002, la croissance de l'emploi et de l'économie devrait se rapprocher de celle enregistrée en 2001. Puisqu'une bonne partie des biens produits par le secteur manufacturier sont des biens non durables, dont l'évolution est moins cyclique, la province devrait mieux résister au ralentissement de l'économie américaine.

Le resserrement du marché du travail devrait entraîner une augmentation des salaires et ainsi attirer un plus grand nombre de travailleurs de l'extérieur de la province. Le solde migratoire devrait donc être positif l'an prochain.

Les bonnes perspectives d'emploi, la migration et la formation de ménages devraient soutenir la demande de logements tout au long de 2002.

Mises en chantier



Source : SCHL *prévision 2001-2002.*

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Le marché de l'individuel profite de l'intense activité sur le marché de la revente. Les acheteurs de logements à un cran supérieur ne trouvent pas la maison qui répond à leurs attentes sur le marché de l'existant et se tournent donc vers celui du neuf. On prévoit que le nombre de mises en chantier de logements individuels augmentera de quelque de 4,3 % cette année et de 2 % l'an prochain. Environ la moitié de ces mises en chantier seront dénombrées dans la région métropolitaine de recensement de **Winnipeg**.

Mises en chantier, logements collectifs: Ces mises en chantier grimperont de quelque 75 % cette année et de 35 % l'an prochain. À l'instar de ce qui se passe en Saskatchewan, la plupart des logements mis en chantier seront destinés aux personnes de 55 ans et plus qui souhaitent acquérir un logement exigeant moins d'entretien.

Reventes: La robustesse du marché de l'emploi de **Winnipeg** et les faibles taux hypothécaires sont les moteurs de l'activité sur le marché provincial de la revente. En 2001, les ventes S.I.A. devraient augmenter de 4,6 % par rapport à l'an dernier, puis elles se stabiliseront en 2002 en raison du manque d'inscriptions pouvant convenir aux besoins des acheteurs de logements à un cran supérieur.

Prix: La vigueur continue de la demande, conjuguée à l'augmentation du nombre de ventes dans les fourchettes de prix supérieures, contribuera une hausse des prix en 2002. L'an prochain, le prix de revente moyen à **Winnipeg** devrait s'accroître de 4,8 %, une majoration légèrement supérieure à celle qui sera enregistrée pour l'ensemble de la province (4,3 %).

Regard sur la RÉMUNÉRATION

Les plus récentes statistiques indiquent que la rémunération a progressé au Manitoba. De janvier à août, le salaire hebdomadaire moyen s'est accru de 3,5 % par rapport à la même période l'an dernier. Les hausses enregistrées étaient de 5,3 % dans le secteur des biens et de 3,1 % dans le secteur des services.

Ces augmentations, conjuguées aux taux hypothécaires favorables, ont une incidence positive sur le marché provincial des logements à un cran supérieur.

Contact : David Stansen (204) 983-5648, dstansen@cmhc-schl.gc.ca

Ontario

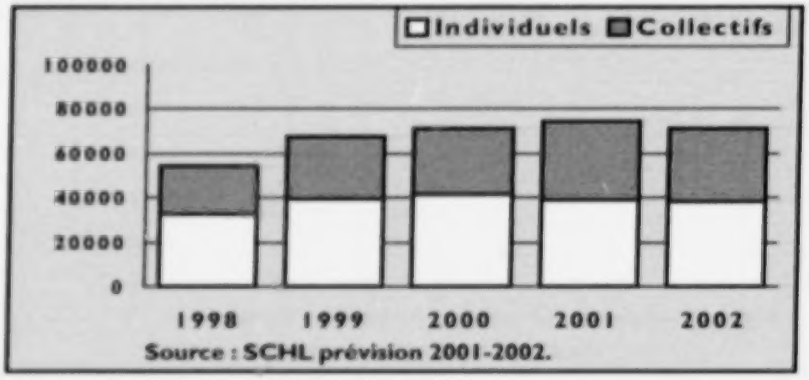
Aperçu

Mises en chantier : un niveau record en douze ans

Cette année, la construction résidentielle atteindra des sommets inégalés en douze ans. La faiblesse des taux hypothécaires et la forte immigration feront passer les mises en chantier de 71 521 en 2000 à 74 800 en 2001. Toutefois, celles-ci redescendront à 71 500 en 2002, subissant le contrecoup du ralentissement économique.

L'économie, qui influe fortement sur la demande de logements, a perdu de la vitesse. La création d'emplois est au neutre depuis janvier. La faiblesse du secteur de l'automobile et les problèmes récents de mouvements frontaliers s'ajouteront au repli des secteurs du transport aérien et du tourisme pour entraîner une croissance de l'emploi allant de faible à négative jusqu' au début de 2002. Les indicateurs économiques avaient déjà commencé à fléchir avant la tragédie du World Trade Centre, mais sans plus. Entre autres, on avait noté une baisse de la confiance des consommateurs, une croissance des faillites et un repli de l'Indice de l'offre d'emploi.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

Le population a aussi une grande incidence sur la demande. En Ontario, l'immigration a monté en flèche. Au Canada, le nombre d'immigrants arrivés entre janvier et août a dépassé d'un cinquième l'objectif de 225 000. La majorité des immigrants choisissent l'Ontario pour ses réseaux ethniques et sociaux bien établis. Le resserrement de la sécurité et la perte d'appétit pour le voyage observés depuis le 11 septembre devraient freiner l'immigration l'an prochain.

La vigueur du marché de l'existant a favorisé la construction résidentielle. Les faibles taux hypothécaires, qui facilitent l'accession à la propriété, ont entraîné une hausse record des ventes et des prix sur ce marché. Celui-ci a été particulièrement serré dans le centre et le sud de l'Ontario (**Toronto**, **Ottawa** et **Kitchener-Waterloo**).

En détail

Mises en chantier, logements individuels: La construction de maisons individuelles — le type de logement le plus cher — ralentira cette année et l'an prochain. Compte tenu de la hausse du prix des habitations en Ontario, les logements collectifs sont devenus une option abordable.

Mises en chantier, logements collectifs: Les mises en chantier de logements en copropriété et de maisons en rangée en propriété absolue ont nettement dépassé celles de 2000. Cette année, la construction de logements collectifs devrait s'intensifier de presque un cinquième, pour ensuite reculer légèrement avec la hausse des taux d'intérêts en 2002. Les faibles taux d'inoccupation et le nombre accru de locataires âgés stimuleront la construction d'appartements locatifs. Toutefois, les mises en chantier de logements locatifs demeureront faibles par rapport aux années antérieures.

Reventes: Les ventes S.I.A. se sont repliées depuis l'assombrissement des perspectives économiques. Les taux hypothécaires avantageux, l'immigration et le resserrement des marchés locatifs pousseront les ventes à des niveaux records cette année, mais la prudence des consommateurs fera diminuer les ventes l'an prochain.

Prix: Selon le rapport ventes-nouvelles inscriptions, la plupart des marchés ontariens de la revente sont équilibrés ou se resserrent. L'augmentation des prix, qui équivaut cette année au double du taux d'inflation général, ralentira pour suivre l'inflation l'an prochain à mesure que l'économie se stabilisera.

Regard sur le MARCHÉ LOCATIF

Les taux d'inoccupation sont bas dans toutes les grandes villes de l'Ontario, sauf dans le nord. La demande de logements locatifs s'est intensifiée, grâce à la vigueur de l'immigration et à la proportion accrue de jeunes adultes dans la population ontarienne. Les immigrants et les jeunes ménages ont tendance à louer avant d'acheter. Par ailleurs, le Ministère des Affaires municipales et du Logement de l'Ontario a annoncé que l'augmentation autorisée du loyer des logements occupés, soit 2,9 %, sera majorée à 3,9 % en 2002. Cette mesure vise à tenir compte de l'évolution des coûts liés au logement, notamment des coûts de chauffage.

Contact : Alex Medow (416) 218-3344, amedow@cmhc-schl.gc.ca

Québec

Aperçu

La construction résidentielle sera touchée par le ralentissement économique en 2002

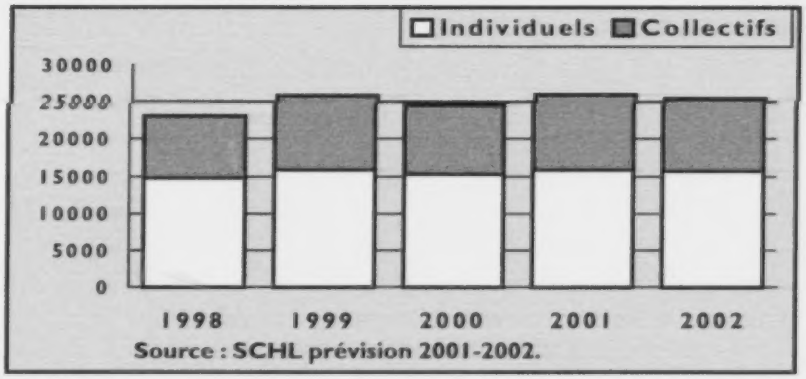
La construction résidentielle au Québec sera en croissance cette année mais en légère baisse l'an prochain, suite au ralentissement économique aux États Unis. Au Québec, l'impact à court et à moyen terme du ralentissement de l'économie nord-américaine sera évidement amplifié par les conséquences des événements du 11 septembre.

Cependant, les baisses d'impôts et la baisse des taux hypothécaires contribueront à amortir le choc. La création d'emplois demeurera positive, mais progressera à un rythme plus faible. Le taux de chômage atteindra 8,8 % en 2001, et 9,1 % en 2002.

Le resserrement du marché locatif bénéficiera à la construction.Le marché locatif au Québec connaît un taux d'inoccupation de 2,2 %, selon l'enquête de la SCHL réalisée en octobre 2000. Le taux sera sous la barre des 2 % dans les trois grandes régions métropolitaines (**Hull**, **Montréal** et **Québec**) en 2001 et 2002.

La bonne tenue du marché de l'emploi au cours des dernières années ainsi qu'un nombre réduit de propriétés à vendre et de logements à louer sont des facteurs qui soutiendront la hausse cette année. Nous nous attendons donc à 25 900 mises en chantier en 2001 et à 25 500 en 2002.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Le faible inventaire de propriétés neuves et existantes, la bonne tenue du marché du travail au cours des dernières années, la hausse du revenu disponible et les taux hypothécaires plus bas soutiendront la construction de 15 900 maisons en 2001. Par contre, la faiblesse récente du marché du travail se fera sentir sur l'activité de 2002, alors que 15 600 mises en chantier sont prévues.

Mises en chantier, logements collectifs: Un faible taux d'inoccupation de logements locatifs ainsi qu'une demande soutenue sur le marché des résidences pour personnes âgées au Québec seront des incitatifs importants à la mise en chantier de nouveaux logements collectifs. Les mises en chantier de logements en copropriétés demeureront élevées, malgré un recul à Montréal en raison de la hausse des logements neufs et inoccupés.

Reventes: Les ventes seront encore à la hausse cette année, mais baisseront en 2002 suite à une croissance plus faible de l'emploi ainsi qu'au choix davantage restreint sur le marché existant. Comme pour le marché du neuf, les taux hypothécaires à la baisse inciteront les ménages à devenir propriétaires.

Prix: De plus en plus favorable aux vendeurs, le marché de la revente, verra des pressions à la hausse sur le prix moyen des maisons. Nous anticipons des augmentations de 4,3 % cette année et de 2,6 % en 2002.

Regard sur le MARCHÉ DES RÉSIDENCES POUR AÎNÉS

D'après une étude récente de la SCHL, le marché des résidences pour personnes âgées au Québec continue de connaître un redressement dans presque toutes les régions. Le phénomène s'explique principalement par le vieillissement de la population et une amélioration de la situation financière générale des aînés au cours des dernières années.

Le potentiel de croissance est plus grand dans les régions de Montréal et de Hull où les ratios population âgée/offre sont les plus élevés. Les nouveaux projets prennent souvent la forme d'immeubles d'appartements de 100 logements et plus, construits par phases, et visant les créneaux de moyenne et de haute gamme.

Contact : Kevin Hughes (514) 283-4488, khughes@cmhc-schl.gc.ca

Nouveau-Brunswick

Aperçu

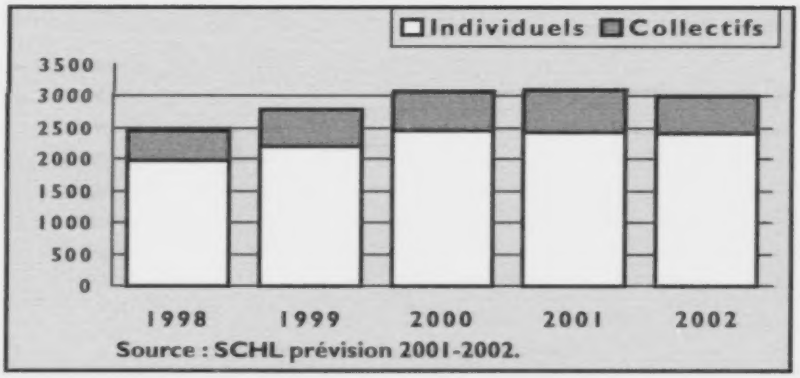
Demande de logements soutenue par la migration, malgré le ralentissement économique

Au cours des dernières années, les dépenses en capital ont joué un rôle essentiel dans la conjoncture économique du Nouveau-Brunswick. Toutefois, l'achèvement du principal pipeline de gaz, de l'expansion de la raffinerie d'Irving Oil, de l'autoroute **Fredericton-Moncton** et du pipeline latéral jusqu'à **Saint John** entraînera une baisse considérable de ces dépenses.

Les exportations devraient également diminuer suite aux récents événements aux États-Unis. Le repli de la demande de pétrole et de pâtes et papiers entraînera une chute des livraisons manufacturières. La croissance du PIB devrait ralentir pour s'établir à 2 % cette année avant d'augmenter légèrement en 2002, à 2,5 %. Le ralentissement de la croissance économique entraînera une croissance nulle de l'emploi en 2001et de 0,9 % en 2002. Qui plus est, la population active augmentera plus rapidement, et le taux de chômage devrait atteindre près de 11 % cette année et l'an prochain.

Malgré l'affaiblissement de la croissance de l'emploi et de l'économie, la demande de logements demeure vigoureuse. La migration intraprovinciale, des régions où la conjoncture est moins favorable vers les centres urbains comme **Moncton**, soutiendra la demande sur le marché du neuf.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: La construction de maisons individuelles a repris cet été, après un début d'année assez lent en raison d'un hiver rigoureux. On s'attend à ce que la construction résidentielle demeure importante à l'automne, compte tenu du recul considérable des taux hypothécaires. Le nombre de logements individuels mis en chantier devrait donc demeurer élevé à environ 2 400 cette année et l'an prochain.

Mises en chantier, logements collectifs: Les faibles taux d'inoccupation, à des niveaux quasi records dans le sud de la province, ont stimulé la construction de collectifs, en particulier à **Moncton** et à **Fredericton**. En 2001, les mises en chantier de collectifs atteindront leur niveau le plus élevé depuis 1993. En 2002, l'activité fléchira, mais demeurera élevée par rapport aux années précédentes.

Reventes : L'activité réduite sur le marché du neuf en début d'année, conjuguée aux faibles taux hypothécaires et à une offre relativement abondante, contribuera à garder les reventes à des niveaux records au cours des deux prochaines années. Selon nos prévisions, le nombre de reventes devraient s'établir à 4 600 en 2001 et à 4 650 en 2002.

Prix : Le nombre supérieur de ventes de logements dans les fourchettes de prix supérieures feront monter le prix moyen à 94 000 $ en 2001 et à 95 000 $ en 2002.

Regard sur MONCTON

Au cours des dix dernières années, la croissance économique dans l'agglomération de Moncton a été remarquable. L'emploi s'établit à des niveaux presqu'inégalés et l'immigration nette demeure forte. La construction de logements individuels dans l'agglomération a toujours rendu compte de près de la moitié de l'ensemble des mises en chantier dans les centres urbains de la province. La construction de collectifs demeure vigoureuse, et pourtant les taux d'inoccupation sont toujours à des niveaux très faibles.

Les perspectives sont prometteuses. De grands chantiers, notamment le nouvel aéroport qui devrait être terminé l'automne prochain, ainsi que la construction d'un nouveau pont sur la rivière Petitcodiac (si le projet se concrétise) devraient stimuler l'économie locale pendant plusieurs années.

Contact : Benoit Champoux (506) 851-2742, bchampou@cmhc-schl.gc.ca

Nouvelle-Écosse

Aperçu

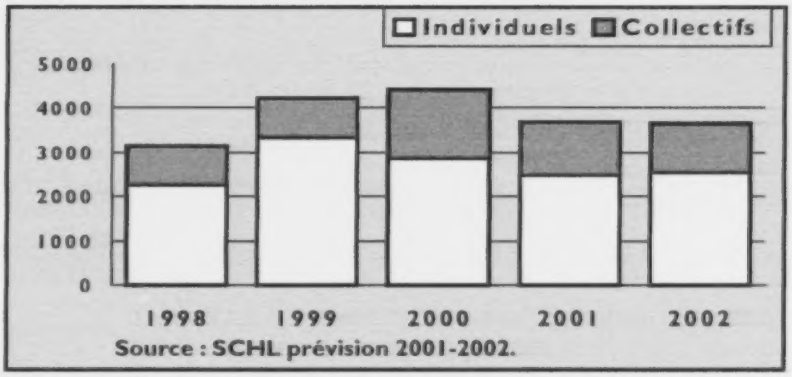
Le marché de l'habitation devrait reprendre de la vigueur fin 2002

En 2001, le marché de l'habitation a beaucoup souffert du ralentissement économique et de la croissance quasi nulle de l'emploi durant les huit premiers mois de l'année, surtout dans le secteur de la construction de logements individuels et locatifs. Les réductions successives des taux hypothécaires ont attiré les accédants à la propriété sur le marché de la revente, et la dérive des marchés boursiers a poussé les retraités à investir dans des copropriétés de luxe.

En raison de la conjoncture économique et politique mondiale difficile, l'économie de la province devrait tourner au ralenti jusqu'au milieu de 2002 car les consommateurs sont en proie à une incertitude persistante. L'atonie prolongée de l'économie américaine vient ternir les prévisions concernant le commerce, le tourisme, le secteur manufacturier, les transports et d'autres industries de services. On entrevoit toutefois une amélioration de la situation au deuxième semestre de 2002. La phase II du Projet d'exploration des ressources énergétiques de l'île de Sable et la mise en valeur des réserves de gaz naturel à Deep Panuke commenceront l'été prochain, attirant davantage de migrants dans la province et activant la croissance de l'emploi et du PIB.

Les marchés de l'habitation devraient stagner au cours des six mois à venir et reprendre au second trimestre 2002.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Suite à une une baisse de 15 % en 2000, la construction de logements individuels devrait encore chuter de 13 % cette année mais se stabiliser en 2002, autour de 2 550 mises en chantier. Alors que le coût élevé des terrains et de la main-d'oeuvre fait monter le prix sur le marché du neuf à un niveau inaccessible pour beaucoup d'acheteurs d'un premier logement (le principal moteur de la demande cette année), la croissance de l'emploi dans le secteur des services professionels, scientifiques et techniques devrait stimuler les mises en chantier en 2002.

Mises en chantier, logements collectifs: Comme prévu, l'activité dans le secteur de la construction des collectifs est revenue à la normale en 2001. Cependant, la forte contraction de la demande de logements locatifs a nui au marché de la construction de ce type d'habitations. Par contre, la demande de copropriétés continue de progresser vivement, surtout dans les immeubles luxueux **d'Halifax**. On prévoit une baisse de 24 % des mises en chantier de collectifs cette année, et de 8 % en 2002. Notons que la construction de copropriétés occupe une place de plus en plus grande.

Reventes: Malgré la rareté persistante des inscriptions, les ventes de logements existants devraient augmenter de 4 % cette année, à la faveur de la forte demande émanant d'accédants à la propriété profitant des taux hypothécaires avantageux. Toutefois, la demande devrait fléchir, entraînant une diminution des ventes S.I.A. de 4 % en 2002.

Prix: Avec l'arrivée massive sur le marché d'accédants à la propriété, l'augmentation du prix S.I.A. a été moins vive, passant de 7,4 % l'an dernier à 4,3 % en 2001. Les prix continueront de croître, mais à un rythme plus modéré, jusqu'en 2002.

Regard sur le PORT D'HALIFAX

Le Port de Halifax génère plus de 9 000 emplois directs et indirects et une activité économique de plus de 670 millions de $. Même si l'activité portuaire enregistrée en 2001 est inférieure à celle de l'an 2000, on est optimiste pour l'avenir du Port, en raison des projets d'exploitation pétrolière et gazière au large des côtes et de l'accroissement potentiel du trafic de conteneurs.

Le Port de Halifax est l'un des ports libres de glaces aux eaux les plus profondes de la côte est nord-américaine, où convergent des liaisons aériennes, terrestres et un réseau ferroviaire à deux niveaux. Ces atouts font que le Port de Halifax pourrait devenir le point de transit le plus important en Amérique du Nord pour les navires d'une jauge supérieure à celle des navires Panamax du transbordeur Scapa Flow basé en Écosse.

Contact : David McCulloch (902) 426-8465, dmccullo@cmhc-schl.gc.ca

Île-du-Prince-Édouard

Aperçu

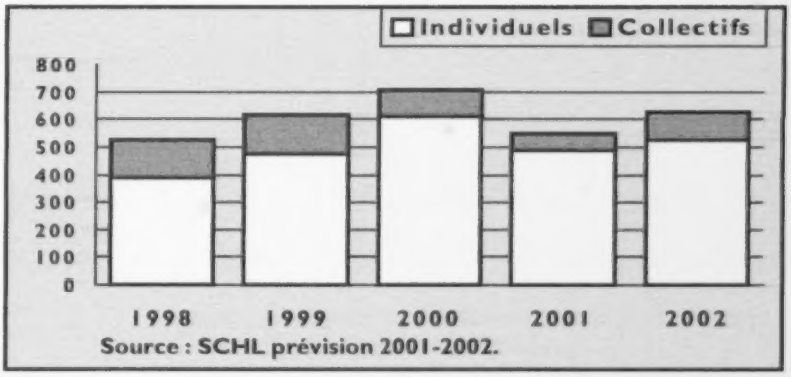
La construction d'édifices commerciaux dynamisera l'économie de l'île

Le taux de croissance économique devrait baisser en 2001 sur l'Île-du-Prince-Édouard, avant de monter légèrement en 2002. Ce ralentissement est dû au manque de vitalité de l'économie nord-américaine et à l'érosion de la confiance des consommateurs.

Même si on anticipe une décélération de l'activité, les fondements de l'économie devraient demeurer solides sur l'île. Le nombre de personnes occupées restera supérieur à 65 000 en 2001, avant d'atteindre pour la première fois la barre des 66 000 en 2002. Cette croissance continue tient à la diversification de l'économie de l'île au cours des dernières années. L'île a aussi enregistré un niveau inégalé d'activité dans le secteur de la construction d'édifices commerciaux cette année. À elles deux, les agglomérations de **Charlottetown** et **Summerside** ont émis pour plus de 75 millions de $ en permis de construire d'édifices commerciaux depuis janvier. Une telle vitalité sur un marché de cette taille aura d'immenses retombées positives. À cela, s'ajoutent une pléiade de chantiers publics annoncés dans le cadre du programme d'insfrastructure Canada-Île-du-Prince-Édouard. La réalisation de ces projets s'étalera sur les cinq prochaines années et totalisera environ 37 millions de $.

Compte tenu de la grande quantité de chantiers de construction commerciaux et gouvernementaux en actiité au cours de la période de prévision et de la diversification récente de l'économie locale, l'île connaîtra un rythme de croissance appréciable au cours de deux années à venir. Le nombre total de mises en chantier résidentielles devrait atteindre 550 en 2001et 625 en 2002.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: La construction de logements individuels devrait diminuer en 2001, avant de remonter en 2002. On prévoit 490 mises en chantier cette année, et 525 l'année prochaine. Ces chiffres sont inférieurs au sommet de 614 mises en chantier atteint en 2000, mais demeurent historiquement élevés.

Mises en chantier, logement collectifs: Malgré les bas taux d'inoccupation observés actuellement sur l'île, surtout dans les centres urbains, les promoteurs ne se précipitent pas pour profiter de la conjoncture. On prévoit seulement 60 mises en chantier de logements collectifs cette année et 100 en 2002.

Reventes: Le marché de la revente est toujours aussi robuste sur l'Î.-P.-É., après le record battu en 2000 (1 206 logements vendus). Avec le repli des taux d'intérêt et le maintien des inscriptions à un niveau constant, on prévoit que 1 100 logements existants seront écoulés sur le marché de la revente en 2001 et 2002.

Prix: Le prix S.I.A. moyen devrait monter légèrement. On table sur une augmentation de 2 % du prix moyen en 2001, en raison de la vigueur de la demande dans la région de **Charlottetown**. L'an prochain, le prix de vente moyen ne devrait progresser que d'un modeste 0,9 %.

Regard sur SUMMERSIDE

Activité record dans la construction d'édifices commerciaux

La ville de Summerside a enregistré un niveau record d'activité en 2001 puisqu'à la fin août elle avait émis des permis de construire pour des édifices commerciaux, d'une valeur de 56 millions de $. Les fonctionnaires municipaux indiquent qu'il y a de fortes chances pour qu'on atteigne les 70 millions de $, si certains projets se concrétisent.

De telles entreprises sont excellentes pour la ville car elles lui permettront d'élargir son assiette fiscale. Les emplois générés par ces chantiers de construction et ceux qui en découleront lorsque tout sera terminé devraient contribuer à stimuler le marché local de l'habitation au cours de l'horizon prévisionnel.

Contact : Jason Beaton (506) 851-6047, jbeaton@cmhc-schl.gc.ca

Terre-Neuve

Aperçu

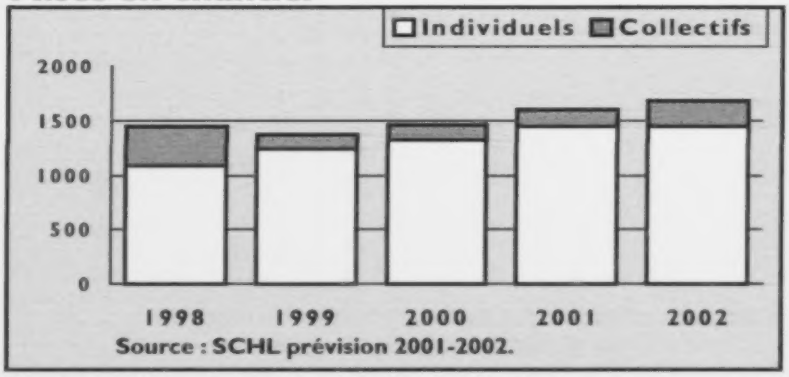
Pétrole et services : deux moteurs de l'expansion économique

Comme Hibernia est sur le point d'atteindre sa pleine capacité de production et que le projet de mise en valeur de Terra Nova avance à toute vapeur, les perspectives de croissance économique demeurent positives pour l'année à venir. Le lancement attendu du projet de forage pétrolier White Rose et l'exploitation du champ pétrolier à terre de Garden Hill, sur la côte ouest, permettront de générer des gains supplémentaires dans le secteur de l'énergie. Le fort accroissement de l'emploi et des revenus aura pour effet de maintenir la confiance des consommateurs à de hauts niveaux et de faire prospérer le secteur des services.

Le secteur des services progressera, à la faveur de la vitalité du commerce de gros et de détail. Les services aux entreprises de haute technologie et à l'industrie pétrolière devraient aussi croître. C'est pourquoi, l'année prochaine, la province affichera la plus forte croissance économique du pays. À long terme, si les projets de développement d'un dépôt de nickel à Voisey's Bay et de construction d'un barrage hydro-électrique sur la rivière Churchill se concrétisent, l'expansion économique n'en sera que plus forte.

La hausse des revenus et de l'emploi et la chute des taux hypothécaires viendront soutenir la demande de logements, mais l'activité sera concentrée dans les zones urbaines. Les perspectives d'avenir peu reluisantes pour plusieurs industries primaires (foresterie, pêcheries) limiteront les chances de relance de nombreuses économies rurales. L'exode endémique aura aussi une incidence négative sur la demande de logements dans les régions éloignées.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Grâce aux gains réalisés au chapitre des revenus et de l'emploi, la demande de logements neufs se maintiendra. De plus, la demande non satisfaite sur le marché de la revente, où les maisons à vendre sont peu nombreuses, se déplacera vers le marché du neuf. À cause des pertes substantielles de revenus subies dans le secteur de la pêche au crabe et à la crevette, les zones rurales continueront de péricliter. Globalement, la construction de logements individuels devrait augmenter cette année, puis se stabiliser en 2002.

Mises en chantier, logements collectifs: Le vieillissement de la population, la migration vers les centres urbains et la croissance économique exerceront une pression supplémentaire sur les marchés locatifs, surtout à **St. John's**. La hausse des loyers devrait se poursuivre, et renforcer les investissements dans le logement locatif. La demande de maisons en rangée et d'appartements en copropriété de moyenne et de haute gamme stimulera la construction de logements collectifs.

Reventes: La demande de logements existants s'est vivement intensifiée en été, au point que les ventes S.I.A. ont atteint des niveaux records au troisième trimestre. Grâce à ce dynamisme soutenu, le marché est devenu vendeur dans plusieurs quartiers populaires de la région de **St. John's**. À la faveur de bas taux hypothécaires et de la croissance de l'emploi, les ventes S.I.A. resteront à des niveaux records cette année et l'an prochain.

Prix: Compte tenu de la raréfaction de l'offre et de la vente accrue de logements plus chers à des acheteurs expérimentés, le prix moyen S.I.A. se maintiendra à son plus haut niveau en 2001 et 2002.

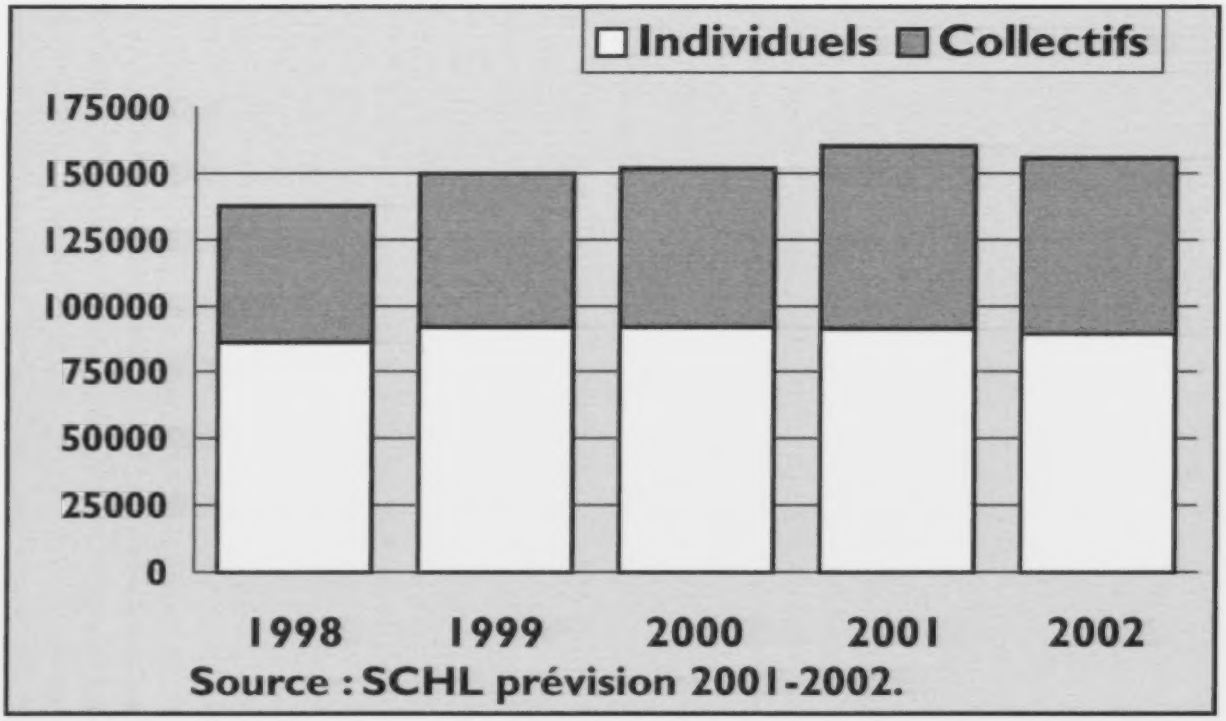
Regard sur la REVENTE

La plupart des segments du marché provincial de l'habitation ont connu une embellie ces dernières années et le marché de la revente a fait un bond fulgurant. En 2001, les ventes S.I.A. seront en hausse pour la sixième année d'affilée, atteignant des niveaux records pour la quatrième année de suite.

Les taux d'intérêt favorables, la réapparition sur le marché d'acheteurs expérimentés, les ventes de logements aux immigrants, attribuables à un accroissement soutenu des revenus et de l'emploi dans le secteur de l'exploitation pétrolière en mer, ont permis de stimuler le marché de la revente ces dernières années. L'avantage compétitif du marché de l'existant sur le neuf a aussi contribué à faire monter les ventes S.I.A. jusqu'à des niveaux inégalés.

Contact : Brian Martin (709) 772-4034, bmartin@cmhc-schl.gc.ca

Mises en chantier, Canada



Mises en chantier totales
(logements et variation annuelle en pourcentage)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	2034	1696	1450	1371	1459	1600	1675
%	18.8	-16.6	-14.5	-5.4	6.4	9.7	4.7
I.-P.-É.	554	470	524	616	710	550	625
%	31.3	-15.2	11.5	17.6	15.3	-22.5	13.6
N.-É.	4059	3813	3137	4250	4432	3700	3650
%	-2.6	-6.1	-17.7	35.5	4.3	-16.5	-1.4
N.-B.	2722	2702	2447	2776	3079	3100	3000
%	18.3	-0.7	-9.4	13.4	10.9	0.7	-3.2
QUÉ.	23220	25896	23138	25742	24695	25900	25500
%	6.1	11.5	-10.7	11.3	-4.1	4.9	-1.5
ONT.	43062	54072	53830	67235	71521	74800	71500
%	20.2	25.6	-0.4	24.9	6.4	4.6	-4.4
MAN.	2318	2612	2895	3133	2560	2820	3000
%	18.1	12.7	10.8	8.2	-18.3	10.2	6.4
SASK.	2438	2757	2965	3089	2513	2020	2550
%	43.2	13.1	7.5	4.2	-18.6	-19.6	26.2
ALB.	16665	23671	27122	25447	26266	27650	26000
%	19.8	42.0	14.6	-6.2	3.2	5.3	-6.0
C.-B.	27641	29351	19931	16309	14418	18000	18300
%	2.2	6.2	-32.1	-18.2	-11.6	24.8	1.7
CAN.	124713	147040	137439	149968	151653	*160100	*155800
%	12.4	17.9	-6.5	9.1	1.1	5.6	-2.7

Source : SCHL prévision 2001-2002.
(P) Prévision.
*** Le total a été arrondi.**

Mises en chantier, maisons individuelles (logements et variation annuelle en pourcentage)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	1395	1220	1086	1233	1315	1450	1450
%	19.7	-12.5	-11.0	13.5	6.7	10.3	0.0
Î.-P.-É.	430	374	387	472	614	490	525
%	18.1	-13.0	3.5	22.0	30.1	-20.2	7.1
N.-É.	3278	2939	2257	3345	2856	2500	2550
%	7.8	-10.3	-23.2	48.2	-14.6	-12.5	2.0
N.-B.	2173	2125	1989	2201	2442	2420	2400
%	26.2	-2.2	-6.4	10.7	10.9	-0.9	-0.8
QUÉ.	14818	16073	14685	15798	15349	15900	15600
%	10.4	8.5	-8.6	7.6	-2.8	3.6	-1.9
ONT.	27019	35401	32737	39421	41087	38800	38000
%	34.3	31.0	-7.5	20.4	4.2	-5.6	-2.1
MAN.	1875	2019	2368	2231	2348	2450	2500
%	19.9	7.7	17.3	-5.8	5.2	4.3	2.0
SASK.	1612	1954	2154	2070	1890	1550	1900
%	20.2	21.2	10.2	-3.9	-8.7	-18.0	22.6
ALB.	12949	18170	20077	16688	16835	18400	17200
%	28.3	40.3	10.5	-16.9	0.9	9.3	-6.5
C.-B.	12447	12911	8691	8731	7448	7300	7100
%	7.5	3.7	-32.7	0.5	-14.7	-2.0	-2.7
CAN.	77996	93186	86431	92190	92184	*91300	*89200
%	21.1	19.5	-7.2	6.7	-0.0	-1.0	-2.3

Source : SCHL prévision 2001-2002.
(P) Prévision.
* Le total a été arrondi.

Mises en chantier, logements collectifs (logements et variation annuelle en pourcentage)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	639	476	364	138	144	150	225
%	16.8	-25.5	-23.5	-62.1	4.3	4.2	50.0
Î.-P.-É.	124	96	137	144	96	60	100
%	113.8	-22.6	42.7	5.1	-33.3	-37.5	66.7
N.-É.	781	874	880	905	1576	1200	1100
%	-30.8	11.9	0.7	2.8	74.1	-23.9	-8.3
N.-B.	549	577	458	575	637	680	600
%	-5.0	5.1	-20.6	25.5	10.8	6.8	-11.8
QUÉ.	8402	9823	8453	9944	9346	10000	9900
%	-0.7	16.9	-13.9	17.6	-6.0	7.0	-1.0
ONT.	16043	18671	21093	27814	30434	36000	33500
%	2.2	16.4	13.0	31.9	9.4	18.3	-6.9
MAN.	443	593	527	902	212	370	500
%	11.0	33.9	-11.1	71.2	-76.5	74.5	35.1
SASK.	826	803	811	1019	623	470	650
%	128.8	-2.8	1.0	25.6	-38.9	-24.6	38.3
ALB.	3716	5501	7045	8759	9431	9250	8800
%	-2.5	48.0	28.1	24.3	7.7	-1.9	-4.9
C.-B.	15194	16440	11240	7578	6970	10700	11200
%	-1.8	8.2	-31.6	-32.6	-8.0	53.5	4.7
CAN.	46717	53854	51008	57778	59469	*68900	*66600
%	0.4	15.3	-5.3	13.3	2.9	15.9	-3.3

Source : SCHL prévision 2001-2002.
(P) Prévision.
* Le total a été arrondi.

Logements collectifs mis en chantier par type de logement

		1996	1997	1998	1999	2000	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	Jumelés	141	158	163	50	44	30	50
	En rangée	40	18	20	9	23	25	40
	Appartements	458	300	181	79	77	95	135
	Total	639	476	364	138	144	150	225
Î.-P.-É.	Jumelés	10	12	28	32	46	30	35
	En rangée	68	43	10	31	21	5	10
	Appartements	46	41	99	81	29	25	55
	Total	124	96	137	144	96	60	100
N.-É.	Jumelés	447	303	290	218	266	225	225
	En rangée	59	58	89	29	17	0	25
	Appartements	275	513	501	658	1293	975	850
	Total	781	874	880	905	1576	1200	1100
N.-B.	Jumelés	138	106	106	134	113	90	110
	En rangée	92	132	89	94	26	175	60
	Appartements	319	339	263	347	498	415	430
	Total	549	577	458	575	637	680	600
QUÉ.	Jumelés	2384	2767	1930	1586	1291	1300	1300
	En rangée	1094	1433	1074	1184	858	700	700
	Appartements	4924	5623	5449	7174	7197	8000	7900
	Total	8402	9823	8453	9944	9346	10000	9900
ONT.	Jumelés	3348	4299	4575	6445	7167	7650	7550
	En rangée	8124	9964	10073	10425	10846	11200	8950
	Appartements	4571	4408	6445	10944	12421	17150	17000
	Total	16043	18671	21093	27814	30434	36000	33500
MAN.	Jumelés	126	143	131	90	52	70	90
	En rangée	113	96	81	151	63	95	130
	Appartements	204	354	315	661	97	205	280
	Total	443	593	527	902	212	370	500
SASK.	Jumelés	134	160	174	155	148	90	120
	En rangée	193	352	222	104	173	125	175
	Appartements	499	291	415	760	302	255	355
	Total	826	803	811	1019	623	470	650
ALB.	Jumelés	1049	1458	1428	1570	1518	1500	1600
	En rangée	1203	1691	1512	1424	1545	1600	1650
	Appartements	1464	2352	4105	5765	6368	6150	5550
	Total	3716	5501	7045	8759	9431	9250	8800
C.-B.	Jumelés	1528	1979	1218	816	885	1000	1100
	En rangée	3364	3469	2117	1444	1675	2000	2100
	Appartements	10302	10992	7905	5318	4410	7700	8000
	Total	15194	16440	11240	7578	6970	10700	11200
CAN.	Jumelés	9305	11385	10043	11096	11530	*12000	*12200
	En rangée	14350	17256	15287	14895	15247	*15900	*13800
	Appartements	23062	25213	25678	31787	32692	*41000	*40600
	Total	46717	53854	51008	57778	59469	*68900	*66600

Source : SCHL prévision 2001-2002.
* Le total a été arrondi.

Logements collectifs mis en chantier par marché visé et par zone

		Centres avec population de 10 000 et plus							
		Locatifs/coops		Total				Autres collectivités	Total toutes régions
		Privés	Subventionnés	Locatifs	Copropriétés	Autres*	Total 10 000+		
T.-N.	2000	0	0	0	15	101	116	28	144
	2001	50	0	50	40	50	140	10	150
	2002	125	0	125	50	40	215	10	225
Î.-P.-É.	2000	62	0	62	0	10	72	24	96
	2001	40	0	40	0	5	45	15	60
	2002	60	0	60	0	10	70	30	100
N.-É.	2000	809	0	809	371	150	1330	246	1576
	2001	560	40	600	450	50	1100	100	1200
	2002	500	0	500	425	50	975	125	1100
N.-B.	2000	354	0	354	41	180	575	62	637
	2001	335	0	335	125	90	550	130	680
	2002	360	0	360	100	110	570	30	600
Qué.	2000	3721	0	3721	3697	1432	8850	496	9346
	2001	3900	0	3900	3800	1600	9300	700	10000
	2002	3875	0	3875	3775	1575	9225	675	9900
Ont.	2000	2045	0	2045	13176	15157	30378	56	30434
	2001	2750	0	2750	17850	15250	35850	150	36000
	2002	3765	0	3765	16200	13400	33365	135	33500
Man.	2000	91	0	91	36	14	141	71	212
	2001	155	0	155	110	15	280	90	370
	2002	225	0	225	140	20	385	115	500
Sask.	2000	26	0	26	471	78	575	48	623
	2001	35	0	35	350	50	435	35	470
	2002	55	0	55	470	75	600	50	650
Alb.	2000	1255	0	1255	6141	888	8284	1147	9431
	2001	1600	0	1600	5775	700	8075	1175	9250
	2002	1400	0	1400	5825	500	7725	1075	8800
C.-B.	2000	1055	524	1579	3978	809	6366	604	6970
	2001	3400	1500	4900	4400	700	10000	700	10700
	2002	2300	800	3100	6200	1000	10300	900	11200
Can.	2000	9418	524	9942	27926	18819	56687	2782	59469
	2001	12825	1540	14365	32900	18510	65775	3105	**68900
	2002	12665	800	13465	33185	16780	63430	3145	**66600

Source : SCHL prévision 2001-2002.
* Comprend les logements pour propriétaires-occupants et les logements non classifiés.
** Le total a été arrondi.

Ventes résidentielles S.I.A.
(logements et variation annuelle en pourcentage)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	2005	2170	2288	2437	2593	2650	2675
%	21.1	8.2	5.4	6.5	6.4	2.2	0.9
Î.-P.-É.	750	806	1125	1184	1206	1100	1100
%	57.6	7.5	39.6	5.2	1.9	-8.8	0.0
N.-É.	8372	7567	8052	8827	8429	8800	8400
%	19.3	-9.6	6.4	9.6	-4.5	4.4	-4.5
N.-B.	4023	3941	3908	4080	4524	4600	4650
%	15.1	-2.0	-0.8	4.4	10.9	1.7	1.1
QUÉ.	39135	43463	45192	49792	53755	57000	55000
%	31.4	11.1	4.0	10.2	8.0	6.0	-3.5
ONT.	137921	140608	138463	148659	147036	156500	151000
%	31.4	1.9	-1.5	7.4	-1.1	6.4	-3.5
MAN.	10965	11180	10762	11111	10612	11100	11100
%	12.5	2.0	-3.7	3.2	-4.5	4.6	0.0
SASK.	8689	8346	8068	8053	7552	7700	7700
%	18.2	-3.9	-3.3	-0.2	-6.2	2.0	0.0
ALB.	37485	43693	43383	42684	43311	46500	45500
%	28.8	16.6	-0.7	-1.6	1.5	7.4	-2.2
C.-B.	72182	68182	52910	58084	54179	68500	70000
%	24.3	-5.5	-22.4	9.8	-6.7	26.4	2.2
CAN.	321527	329956	314151	334911	333197	*364500	*357100
%	27.7	2.6	-4.8	6.6	-0.5	9.4	-2.0

Sources : Association canadienne de l'immeuble et Chambre immobilière de la région de Fredericton inc., SCHL prévision 2001-2002.
(P) Prévision.
* Le total a été arrondi.

Prix moyen des transactions résidentielles S.I.A.
(dollars et variation annuelle en pourcentage)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	93661	92226	91514	94359	99525	103000	105000
%	4.6	-1.5	-0.8	3.1	5.5	3.5	1.9
Î.-P.-É.	83922	86403	79577	82139	82883	84500	85250
%	13.7	3.0	-7.9	3.2	0.9	2.0	0.9
N.-É.	93444	96693	97015	102628	110269	115000	118000
%	4.1	3.5	0.3	5.8	7.4	4.3	2.6
N.-B.	84198	87204	86648	88072	91624	94000	95000
%	0.2	3.6	-0.6	1.6	4.0	2.6	1.1
QUÉ.	98435	101715	103947	107501	111260	116000	119000
%	-0.3	3.3	2.2	3.4	3.5	4.3	2.6
ONT.	155662	164382	167115	174049	183870	195000	202000
%	0.7	5.6	1.7	4.1	5.6	6.1	3.6
MAN.	85318	85404	86419	84525	87884	92000	96000
%	4.2	0.1	1.2	-2.2	4.0	4.7	4.3
SASK.	77478	83978	87577	91396	94047	99500	103500
%	5.0	8.4	4.3	4.4	2.9	5.8	4.0
ALB.	117673	124865	132905	139621	146258	152000	157000
%	2.5	6.1	6.4	5.1	4.8	3.9	3.3
C.-B.	218687	220512	212045	215283	221371	220000	223500
%	-1.4	0.8	-3.8	1.5	2.8	-0.6	1.6
CAN.	150837	154644	152402	158126	164135	*172500	*177800
%	0.3	2.5	-1.4	3.8	3.8	5.1	3.1

Sources : Association canadienne de l'immeuble et Chambre immobilière de la région de Fredericton inc., SCHL prévision 2001-2002.
(P) Prévision.
* Le total a été arrondi.

Emploi
(Variation annuelle en pourcentage)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	-3.7	1.2	2.6	5.5	-0.2	3.0	1.0
Î.-P.-É.	2.9	0.5	1.9	1.5	5.3	1.2	1.5
N.-É.	0.2	1.6	3.8	2.4	2.7	0.5	1.2
N.-B.	-1.2	1.5	2.3	3.3	1.8	0.0	0.9
Qué.	-0.1	1.6	2.7	2.3	2.4	0.9	1.0
Ont.	1.0	2.6	3.3	3.6	3.2	1.5	1.8
Man.	-0.1	1.3	1.9	1.3	2.2	0.5	1.2
Sask.	-0.4	2.7	1.3	0.8	1.0	-2.6	1.0
Alb.	2.9	3.5	3.9	2.5	2.3	2.7	2.0
C.-B.	1.6	2.6	0.1	1.9	2.2	0.4	1.5
Can.	0.8	2.3	2.7	2.8	2.6	1.1	1.5

Sources : Statistique Canada, SCHL prévision 2001-2002.
(P) Prévision.

Taux de chômage
(Pourcentage)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	19.3	18.6	18.0	16.9	16.7	16.0	15.9
Î.-P.-É.	14.8	15.4	13.9	14.4	12.0	12.0	11.8
N.-É.	12.3	12.1	10.5	9.6	9.1	9.5	9.4
N.-B.	11.6	12.7	12.2	10.2	10.0	11.1	11.2
Qué.	11.9	11.4	10.3	9.3	8.4	8.8	9.1
Ont.	9.0	8.4	7.2	6.3	5.7	6.5	7.1
Man.	7.2	6.5	5.5	5.6	4.9	5.0	4.6
Sask.	6.6	5.9	5.8	6.1	5.2	6.0	5.6
Alb.	6.9	5.8	5.6	5.7	5.0	4.7	4.7
C.-B.	8.7	8.4	8.8	8.3	7.2	7.3	7.5
Can.	9.6	9.1	8.3	7.6	6.8	7.2	7.5

Sources : Statistique Canada, SCHL prévision 2001-2002.
(P) Prévision.

Produit intérieur brut réel
(Variation annuelle en pourcentage)

	1996	1997	1998	1999	2000 (E)	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	-4.2	1.1	6.0	6.0	5.2	2.3	5.5
Î.-P.-É.	3.2	-1.9	3.0	3.2	4.0	2.1	2.7
N.-É.	0.3	3.2	3.0	5.2	2.7	1.9	2.5
N.-B.	1.3	0.4	4.0	4.2	3.9	2.0	2.5
Qué.	1.4	3.3	3.0	4.7	4.2	1.3	2.0
Ont.	1.1	4.9	4.1	6.1	5.7	1.9	2.5
Man.	3.0	3.4	2.9	3.0	3.5	2.3	2.0
Sask.	1.9	5.2	2.4	1.1	3.0	1.0	2.0
Alb.	2.4	7.5	3.7	2.5	6.5	4.0	3.5
C.-B.	2.8	3.3	0.9	2.1	3.0	1.1	2.9
Can.	1.6	4.3	3.9	5.1	4.4	1.6	2.3

Sources : Statistique Canada, SCHL estimation 2000, SCHL prévision 2001-2002.
(E) Estimation pour les provinces seulement. (P) Prévision.
Les données nationales reflètent l'indice Fisher, tandis que celles provinciales reflètent les indices Laspeyres.

Migration totale nette*
(Personnes)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	-7934	-8414	-7751	-2316	-3341	-3000	-2750
Î.-P.-É.	595	-232	117	882	403	350	400
N.-É.	1599	527	222	3012	990	750	1250
N.-B.	-620	-1223	-2257	1068	866	500	750
Qué.	5422	-1981	1637	5788	3486	2200	1200
Ont.	84158	93877	71339	96598	123772	142000	126000
Man.	-1476	-4179	-1629	1272	752	-580	380
Sask.	-588	-1473	-952	-4913	-7350	-6140	-4000
Alb.	24722	40645	45626	20402	30121	32000	29000
C.-B.	67505	44614	11166	24512	17892	27000	32000
Can.**	173383	162161	117518	146305	167591	195080	184230

Sources : Statistique Canada, SCHL prévision 2001-2002.
(P) Prévision.
* Somme de la migration interprovinciale, de la migration internationale, et des résidents non permanents.
** Exclut le Yukon , les Territoires du Nord-Ouest et le Nunavut.

Indicateurs des marchés locaux de l'habitation

Région métropolitaine de recensement		Mises en chantier totales	Mises en chantier maisons indiv.	Indice du prix des logements neufs, var. ann. en %	Ventes SIA	Prix moyen SIA maisons indiv.	°	Taux d'inoccupation, immeubles de 3 log. et plus
Victoria	2000	872	531	-4.3	4 508	251 398	A	1.8
	2001(P)	1 030	560	0.7	5 450	258 000	A	0.9
	2002(P)	1 040	600	2.6	5 700	263 000	A	0.7
Vancouver	2000	8 203	3 132	-1.0	20 401	378 130	A	1.4
	2001(P)	10 500	3 100	-1.0	28 500	370 000	A	1.2
	2002(P)	11 000	3 200	0	29 000	374 000	A	1.1
Edmonton	2000	6 228	4 072	2.1	14 189	124203	A	1.4
	2001(P)	7 000	4 600	1.1	15 900	132000	A	1.0
	2002(P)	7 100	4 600	2.5	15 700	137000	A	1.2
Calgary	2000	11 093	6 749	2.4	19 828	176305	A	1.3
	2001(P)	10 500	7 100	2.1	21 600	182500	A	1.8
	2002(P)	10 100	6 850	2.0	20 900	189700	A	1.8
Saskatoon	2000	948	602	2.0	2 758	112567	A	1.4
	2001(P)	800	500	3.0	2 900	117000	A	2.0
	2002(P)	1 000	650	2.5	2 900	121500	A	2.0
Regina	2000	615	459	2.6	2 612	94518	A	1.4
	2001(P)	500	400	2.5	2 700	97000	A	2.0
	2002(P)	625	475	2.5	2 700	100000	A	2.0
Winnipeg	2000	1 317	1 210	2.8	9 465	88553	A	2.0
	2001(P)	1 490	1 240	2.5	10 000	94000	A	1.5
	2002(P)	1 615	1 290	2.5	10 000	98500	A	1.5
Thunder Bay	2000	154	141	-1.3	1 279	109811	A	5.8
	2001(P)	190	140	-1.0	1 305	110 909	A	4.0
	2002(P)	260	150	0.3	1 344	112 018	A	3.0
Sudbury	2000	173	169	-1.3	1 825	109 262	A	7.7
	2001(P)	180	175	-1.0	1 830	109 700	A	7.5
	2002(P)	190	180	0.3	1 875	110 000	A	7.0
Windsor	2000	2 382	1 748	0.7	4 616	137 453	A	1.9
	2001(P)	1 975	1 550	0.0	4 600	141 580	A	1.8
	2002(P)	2 025	1 575	1.0	4 650	144 410	A	2.0
London	2000	1 713	1 198	2.9	6 505	134 594	A	2.2
	2001(P)	1 525	1 225	2.2	7 000	137 000	A	2.1
	2002(P)	1 840	1 125	1.5	6 550	138 000	A	1.8
Kitchener	2000	3 509	2261	4.0	4 567	157 386	A	0.7
	2001(P)	3 300	2 200	3.3	4 575	165 500	A	0.8
	2002(P)	3 300	2 275	3.3	4 600	172 500	A	1.2
St. Catharines-Niagara	2000	1 230	962	4.2	4 977	130 854	A	2.6
	2001(P)	1 207	900	2.7	5 210	137 400	A	2.3
	2002(P)	1 220	915	3.3	5 100	142 250	A	2.0
Hamilton	2000	3 108	1 884	2.5	10 347	164 168	A	1.7
	2001(P)	3 375	1 775	2.8	10 800	172 500	A	1.3
	2002(P)	3 415	1 800	3.3	10 750	174 500	A	1.4
Toronto	2000	38 982	17 119	2.7	58 349	243 249	A	0.6
	2001(P)	41 000	15 500	2.6	64 000	250 000	A	0.7
	2002(P)	37 500	14 000	1.7	60 000	255 000	A	0.8

Indicateurs des marchés locaux de l'habitation

Régions métropolitaines de recensement		Mises en chantier totales	Mises en chantier maisons indiv.	Indice du prix des logements neufs, var. ann. en %	Ventes SIA	Prix moyen SIA, maisons indiv.	*	Taux d'inoccupation, immeubles de 3 log. et plus
Oshawa	2000	2 874	2 152	n.d.	4 401	164 416	A	1.7
	2001(P)	2 500	2 000	n.d.	4 450	170 000	A	1.6
	2002(P)	2 475	1 975	n.d.	4 400	175 000	A	1.4
Ottawa	2000	5 786	3 494	7.3	12 692	18 6992	A	0.2
	2001(P)	6 700	3 910	11.3	11 463	20 2886	A	0.3
	2002(P)	5 510	2 950	5.0	11 600	216682	A	0.5
Hull	2000	1 224	768	n.d.	3 230	91 750	A	1.4
	2001(P)	1 500	995	n.d.	3 800	100 000	A	0.6
	2002(P)	1 350	813	n.d.	3 000	97 000	A	1.0
Montréal	2000	12 766	6 800	3.7	29 555	132 632	A	1.5
	2001(P)	12 400	6 900	5	32 500	139 000	S	1.0
	2002(P)	11 600	6 300	5	30 500	143 000	S	0.8
Trois-Rivières	2000	337	225	n.d.	746	78 000	S	6.8
	2001(P)	335	230	n.d.	750	79 500	S	6.2
	2002(P)	400	242	n.d.	750	80 500	S	6.0
Sherbrooke	2000	515	283	n.d.	1 114	91 300	A	4.7
	2001(P)	540	283	n.d.	1 200	91 300	A	3.5
	2002(P)	580	261	n.d.	1 150	94 500	A	3.0
Québec	2000	2 275	1 262	2.1	6 254	88 996	A	1.6
	2001(P)	2 575	1 408	n.d.	6 500	91 500	A	0.8
	2002(P)	2 800	1 496	n.d.	6 500	94 250	A	0.8
Chicoutimi-Jonquière	2000	296	203	n.d.	785	82 331	S	4.4
	2001(P)	320	227	n.d.	795	84 500	A	4.7
	2002(P)	320	223	n.d.	805	86 500	A	5.0
Saint John	2000	346	309	-0.3	1 383	94 511	A	3.4
	2001(P)	375	320	0.5	1 350	95000	A	4.3
	2002(P)	370	310	0.2	1 350	94 500	A	4.6
Halifax	2000	2661	1373	3.3	5610	128 003	A	3.6
	2001(P)	2275	1225	2.5	5 950	132 000	A	4.5
	2002(P)	2100	1200	2.2	5 700	135 000	A	4.2
St. John's	2000	935	825	2.2	2 453	100 763	A	3.8
	2001(P)	925	775	2.0	2 525	103 500	A	2.5
	2002(P)	1 000	800	2.0	2 550	105 500	A	2.0
Charlottetown	2000	318	264	1.8	497	103 435	A	2.6
	2001(P)	250	210	1.7	460	105 000	A	2.4
	2002(P)	280	230	1.3	450	106 000	A	2.6
ENSEMBLE DES RÉGIONS MÉTROPOLITAINES	2000	110 880	60 195	2.2	234 946			1.6
	2001(P)	115 267	59 448	2.5	258 113			1.3
	2002(P)	111 015	56 485	2.1	250 524			1.3

Notes:

A : Prix moyen SIA pour tous les types de logement

S : Logements individuels et jumelés

n.d.: Données non disponibles.

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Statistique Canada, SCHL prévision 2001-2002.

Principaux indicateurs de l'habitation
Données désaisonnalisées annualisées
(Niveaux et variation trimestrielles en pourcentage)

	4T99	1T00	2T00	3T00	4T00	1T01	2T01	3T01
Logements neufs								
Permis de construire, logements, milliers	169.3	153.6	144.9	159.7	150.0	167.1	162.4	..
%	3.9	-9.3	-5.6	10.2	-6.1	11.4	-2.8	..
Mises en chantier, total, milliers	156.4	160.5	141.8	156.6	154.2	163.0	163.4	156.1
%	6.4	2.6	-11.7	10.4	-1.5	5.7	0.2	-4.5
Mises en chantier, maisons ind., milliers	95.8	100.4	89.8	92.1	91.5	98.3	91.9	93.5
%	2.7	4.8	-10.6	2.6	-0.7	7.4	-6.5	1.7
Mises en chantier, collectifs, milliers	60.6	60.1	52.0	64.5	62.7	64.7	71.5	62.6
%	12.8	-0.8	-13.5	24.0	-2.8	3.2	10.5	-12.4
Logements achevés, total, milliers	147.3	149.1	146.1	149.0	140.0	147.9	151.2	154.1
%	5.8	1.2	-2.0	2.0	-6.0	5.6	2.2	1.9
Indice des prix de logements neufs, 1992=100	101.8	102.3	102.9	103.5	104.2	104.9	105.8	..
%	0.6	0.5	0.6	0.6	0.7	0.6	0.8	..
Logements existants								
Ventes SIA, logements, milliers	326.7	338.6	328.7	332.3	333.2	352.1	371.3	..
%	-5.1	3.6	-2.9	1.1	0.3	5.7	5.5	..
Prix de vente moyen SIA, milliers de $C	160.6	161.4	163.0	164.9	167.3	165.7	171.4	..
%	0.6	0.5	0.9	1.2	1.4	-1.0	3.5	..
Marché hypothécaire								
Encours du crédit hypothécaire, milliards de $	415.4	421.3	426.3	430.0	433.8	439.2	443.9	..
%	0.9	1.4	1.2	0.9	0.9	1.2	1.1	..
Prêts hypothécaires approuvés, milliards de $	68.7	69.5	72.0	76.5	78.7	84.3	89.5	..
%	-11.9	1.1	3.6	6.4	2.8	7.1	6.2	..
Taux hypothécaire de 1 an, en pourcentage*	7.35	7.63	8.03	7.90	7.83	7.10	6.73	6.03
Taux hypothécaire de 5 ans, en pourcentage*	8.25	8.48	8.52	8.25	8.15	7.58	7.67	7.50
Investissements, secteur résidentiel**								
Total, milliards de $ 1997	45.7	45.9	44.7	45.8	46.2	46.9	46.9	..
%	2.5	0.4	-2.6	2.4	1.0	1.4	0.1	..
Logements neufs, milliards de $ 1997	23.5	23.4	22.4	22.8	22.9	23.7	23.5	..
%	4.8	-0.6	-4.1	1.5	0.5	3.7	-0.8	..
Améliorations et modifications, milliards de $ 1997	15.3	15.5	15.5	15.9	16.4	16.0	15.7	..
%	3.4	1.3	0.0	3.1	2.6	-2.1	-1.8	..
Commissions immobilières, milliards de $ 1997	6.9	7.0	6.8	7.1	7.0	7.1	7.6	..
%	-6.2	1.9	-3.2	3.6	-0.8	1.8	6.9	..
Déflateur, 1997=100	104.2	106.1	106.3	105.5	106.4	107.9	108.7	..
%	0.2	1.9	0.2	-0.8	0.9	1.4	0.8	..

Sources : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble.
.. Données non disponibles.

* Tous les indicateurs sont désaisonnalisés, à l'exception des taux hypothécaires.

** Les investissements du secteur résidentiel comprennent les dépenses pour les nouveaux logements permanents, les coûts de transformation, les coûts de modification et d'amélioration, les coûts supplémentaires et les commissions immobilières.